



أمانة المنطقة الشرقية

وكالة البلديات

الادارة العامة للاستثمارات وتنمية الإيرادات
بلدية عين دار

كراست الشروط والمواصفات ترميم وتشغيل وصيانة محلات تجارية

اسم الدي (الزهور) - رقم المخطط (١٣/١٢) - رقم القطعة (١٢)

المساحة (٣٣٦ م٢)

رقم المناقصة (١٤٤٦) لعام ١٤٤٦ هـ

يقدم المستثمر عطاءه في المناقصة بإحدى الطرق الآتية:

- عن طريق الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa
- عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرض"
- لن يتقبل أي عطاء لم يتم تقديمه إلكترونياً

وفي حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المناقصة الإلكترونية لأسباب فنية فيقدم العطاء عن طريق الظرف المختوم باليد في موعد و تاريخ فتح المظاريف المعلن عنه شريطة تقديم ما يثبت وجود مشكلة فنية أثناء التقديم على المناقصة الإلكترونية مع ضرورة تقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم (٤٤٩٩٠٤٠).



بوابة الاستثمار في المدن السعودية

FURAS | Saudi Cities Investment Gate



وزارة البلديات والإسكان

Ministry of Municipalities and Housing



رؤية ٢٠٣٠

المملكة العربية السعودية

KINGDOM OF SAUDI ARABIA



فهرس محتوى الكراسة:

الصفحة	المحتويات	الصفحة
٤	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة	١
٥	تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات	٢
٧	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى بداية سريان العقد ودفع الإيجار	٣
٨	مقدمة	٤
٩	وصف الموقف	٥
١٣	اشتراطات دخول المنافسة والتقديم	٦
١٣	من يحق له دخول المنافسة	١,٣
١٣	لغة العطاء	٢,٣
١٣	مكان تقديم العطاءات	٣,٣
١٣	موعد تقديم العطاءات	٤,٣
١٣	موعد فتح المظاريف	٥,٣
١٣	تقديم العطاء	٦,٣
١٤	سرية المعلومات	٧,٣
١٤	كتابة الأسعار	٨,٣
١٤	مدة سريان العطاء	٩,٣
١٤	الضمان	١٠,٣
١٤	موعد الإفراج عن الضمان البنكي	١١,٣
١٤	مستندات العطاء	١٢,٣
١٦	واجبات المستثمر قبل إعداد العرض	٤
١٧	دراسة الشروط الواردة بالكراسة	١,٤
١٧	الاستفسار حول بيانات المنافسة	٢,٤
١٧	معالنة الموقف	٣,٤
١٨	ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	٥
١٩	إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات	١,٥
١٩	تأجيل موعد فتح المظاريف	٢,٥
١٩	سحب العطاء	٣,٥
١٩	تعديل العطاء	٤,٥
١٩	حضور جلسة فتح المظاريف	٥,٥
٢٠	الترسيمة والتعاقد وتسليم الموقف	٦
٢١	الترسيمة والتعاقد	١,٦
٢١	تسليم الموقف	٢,٦
٢٢	الاشتراطات العامة	٧
٢٣	توصيل الخدمات للموقع	١,٧
٢٣	البرنامج الزمني للتنفيذ	٢,٧





٢٣	الحصول على الموافقات والترخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	٣,٧
٢٣	تنفيذ الأعمال	٤,٧
٢٣	مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر	٥,٧
٢٤	حق البلدية في الإشراف على التنفيذ	٦,٧
٢٤	تقرير المقاول والمكتب الهندسي	٧,٧
٢٤	استخدام الموقع للغرض المخصص له	٨,٧
٢٤	التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد	٩,٧
٢٤	موعد سداد الأجرة السنوية	١٠,٧
٢٥	الزيادة الدورية للأجرة السنوية	١١,٧
٢٥	ضريبة القيمة المضافة	١٢,٧
٢٥	فسخ العقد	١٣,٧
٢٥	إلغاء العقد للمصلحة العامة	١٤,٧
٢٥	تسليم الموقع للبلدية بعد إنتهاء مدة العقد	١٥,٧
٢٦	أحكام عامة	١٦,٧
٢٧	الاشتراطات الخاصة	٨
٢٨	مدة العقد	١,٨
٢٨	فترة الترميم والتجهيز	٢,٨
٢٨	النشاط الاستثماري المسموح به	٣,٨
٢٨	التزامات المحلات التجارية	٤,٨
٢٨	متطلبات تجهيز الموقع	٥,٨
٢٩	متطلبات الترخيص	٦,٨
٢٩	متطلبات المظهر العام للنشاط	٧,٨
٣٠	اشتراطات التشغيل والصيانة	٨,٨
٣٠	الالتزام باللوائح	٩,٨
٣١	مواقف سيارات	١٠,٨
٣١	متطلبات الأشخاص ذوي العلاقة	١١,٨
٣١	الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية	١٢,٨
٣١	الغرامات والجزاءات	١٣,٨
٣١	متطلبات اللوحتات التجارية	١٤,٨
٣٢	متطلبات اللوحتات الداخلية	١٥,٨
٣٢	العاملون بالمشروع	١٦,٨
٣٢	المسؤولية عن حوادث العمل	١٧,٨
٣٢	الاشتراطات الأمنية	١٨,٨
٣٣	الاشتراطات الفنية	٩
٣٤	كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء	١,٩
٣٤	ترميم شامل وصيانة وتجديد المحلات التجارية	٢,٩
٣٤	اشتراطات الدفاع المدني	٣,٩





أمانة المنطقة الشرقية

وادلة البلديات
الإدارة العامة للاستثمارات وتنمية الإبرادات
بلدية عين دار

كراسة الشروط والمواصفات

(ترميم وتشغيل وصيانة محلات تجارية ببلدية عين دار)

٣٤	متطلبات واردة في البوابة الإلكترونية لوزارة البلديات والإسكان	٤,٩
٣٥	اشتراطات الأعمال الكهربائية	٥,٩
٣٥	متطلبات السلامة الكهربائية	٦,٩
٣٥	الاشتراطات الميكانيكية	٧,٩
٣٦	اشتراطات التبريد والتهوية والتكييف	٨,٩
٣٦	متطلبات الأمن والصحة والسلامة	٩,٩
٣٧	اشتراطات الأعمال الصحية	١٠,٩
٣٧	متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة	١١,٩
٣٧	اشتراطات أعمال الوقاية والحماية من الدريق	١٢,٩
٣٨	متطلبات التخطيط للطوارئ	١٣,٩
٣٨	متطلبات أنظمة الحماية من الدريق	١٤,٩
٣٨	متطلبات التخزين والنظافة العامة	١٥,٩
٣٨	تأمين إسعافات أولية	١٦,٩
٣٨	مواصفات المواد وجودة التنفيذ	١٧,٩
٣٩	المرفقات	١٠
٤٠	نموذج العطاء	١,١٠
٤١	المخطط العام للموقع (كروكبي للموقع)	٢,١٠
٤٣	نموذج محضر تسليم الموقع	٣,١٠
٤٤	إقرار من المستثمر	٤,١٠
٤٥	عقد الإيجار	٥,١٠





أ. قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة:

يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الإلكترونية، وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني: furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص" أو من خلال بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص" باستثناء أصل خطاب الضمان البنكي، فيقدم الأصل في ظرف مغلق - من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هويته ورقم الفاكس، في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع إرفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه.

الرقم	المستند	نحوذ العطاء من المستثمر.	هل موقع؟	هل مرفق؟
١	كراسة الشروط والمواصفات ومادقاتها (موقعة من المستثمر وإرفاق إيصال الدفع الذي تم به شراء الكراسة).			
٢	توكييل رسمي موافق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء).			
٣	إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الملاية للتوقيع.			
٤	خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي ساري المفعول لمدة لا تقل عن (٩٠) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وأن يكون بقيمة لا تقل عن (٢٠٪) من قيمة العطاء السنوي وقابل التجديد عند الحاجة.			
٥	صورة من السجل التجاري ساري المفعول.			
٦	صورة من أثبات العنوان الوطني للمنشأة صادر من البريد السعودي.			
٧	صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول.			
٨	صورة من شهادة الإشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول.			
٩	صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية.			
١٠	تقديم شهادة تدقيق النسبة النظامية لتوظين الوظائف الصادرة من وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية (السعودية).			
١١	صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.			
١٢	صور شهادات الخبرة الخاصة بتشغيل وصيانة وإدارة محلات تجارية.			
١٣	أي مستندات أخرى تتطلبها بوابة الاستثمار في المدن السعودية فرص.			
١٤	الرقم الضريبي للشركة / المؤسسة.			

ملاحظة:

يستبعد أي عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان البنكي، أو تكون قيمة الضمان البنكي أقل من (٢٠٪) من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدمًا بغير إسم المستثمر، أو يكون ساري المفعول لمدة أقل من (٩٠) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.





ب. تعريف المفردات الواردة بكرامة الشروط والمواصفات:

المصطلح	التعريف
الوزارة	وزارة البلديات والإسكان.
الأمانة	أمانة المنطقة الشرقية.
البلدية	شخصية اعتبارية ذات استقلال مالي وإداري تمارس الوظائف الموكولة إليها بموجب نظام البلديات والقرى ولوائحه التنفيذية في هذه المناطقة.
الجهة المشرفة	أي وزارة أو هيئة أو مؤسسة حكومية أو إدارة مسؤولة عن تطبيق أحكام معينة.
الجهات ذات العلاقة	جميع الجهات التي لها علاقة بالمشروع من الناحية التنظيمية والفنية والرقابية وما في دمها.
المنافسة	هي فتح المجال للمنافسة بين المستثمرين لاستثمار العقارات البلدية والقرارات الصادرة تنفيذاً لها لأدلة التصرف بالعقارات البلدية والقرارات الصادرة تنفيذاً لها.
المنافسة الإلكترونية	يقدم المستثمرين عطاءً لهم بالمنافسة بحدى الطرق التالية: ١- عن طريق الموقع الإلكتروني: furas.momra.gov.sa ٢- عن طريق تطبيق (فرص) بالأجهزة الذكية.
الكرامة	كرامة الشروط والمواصفات الخاصة بالمشروع، والتي تعد جزءاً لا يتجزأ من العقد.
المشروع	هو المشروع المراد ترميمه وتشغيله وصيانته وإدارته من المستثمر حسب النشاط المحدد بالموقع المحدد (هو ترميم وتشغيل وصيانة محلات تجارية والمراد إقامته من المستثمر بالموقع المحدد).
العقار	هو الأرض العائد ملكيتها للبلدية والتي يقام عليها النشاط المحدد لها.
المستثمر	الشخص ذو الصفة الطبيعية أو الاعتبارية الذي يحقق له ممارسة أنواع النشاط التجاري والاستثماري بموجب الأنظمة واللوائح ذات العلاقة.
مقدم العطاء	هو الشركة أو المؤسسة التي تقدم عرضاً لدخول المنافسة الإلكترونية عن طريق منصة (فرص).
المركز التجاري	هو مبني تجاري مغلق لنشاط واحد أو أكثر لمستثمر واحد.
المجمعات التجارية	هي الأسواق الكبيرة المغلقة التي عادة تكون عبارة عن مبني كبير مكون من أكثر من دور وتحتوي على عدد كبير ومختلف النشاطات من المحلات التجارية وأماكن الترفيه ومطاعم الوجبات الخفيفة والتي عادة ما يطلق عليها اسم المول (MALL).
مكتب إدارة المجمعات التجارية	هو مقر لإدارة وتنظيم العمل بالمجمعات التجارية وتمثل المالك أو اتحاد المالك، ويجب أن يتم استخراج ترخيص تجاري لإدارة المجمعات التجارية ومن مهام المكتب: تنظيم المناطق العامة داخل المجمع / المركز التجاري وكذلك تنظيم الدخول والخروج للمتسوقين. المسئولية عن نظافة وصيانة المجمع / المركز التجاري والخدمات العامة مثل المصليات، دورات المياه، وأماكن الرفاعة، وغيرها. المسؤول عن إدارة الأمان والسلامة وتنظيم المواقف.
الأسواق المركزية	هي الأسواق، الكبيرة التي عادة تكون عبارة عن مجموعة محلات من دور واحد وتحتوي على عدد كبير ومختلف النشاطات من المحلات التجارية ولا تحتاج إلى عملية تصنيعية أو إضافية أخرى وإنما يقتصر التعامل فيها على العرض والبيع فقط.
مكتب إدارة الأسواق المركزية	هو مقر لإدارة وتنظيم العمل بالأسواق المركزية وتمثل المالك أو اتحاد المالك، ويجب أن يتم استخراج ترخيص تجاري لإدارة المحلات، ومن مهام المكتب: تنظيم المناطق العامة داخل السوق وكذلك تنظيم الدخول والخروج للمتسوقين. المسئولية عن نظافة وصيانة السوق / المركز التجاري والخدمات العامة مثل المصليات، دورات المياه، وأماكن الرفاعة، وغيرها. المسؤول عن إدارة الأمان والسلامة وتنظيم المواقف.
مساحة الموقعة	المساحة الكافية لأي قطعة أرض والمحددة داخل حدودها.





مساحة المحل	المساحة الكلية المحدورة داخل حدود المحل الذي سيتم الترخيص له.
المحل	هو المكان المرخص والمجهز الذي يتم فيه بيع المنتوجات بالتجزئة مثل (محلات بيع الملابس والأحذية والعلطورات، والقرطاسية، وغيرها).
الكود العقاري	سلسلة من الإرشادات التوجيهية لشرح عناصر التصميم التي تراعي الخصائص والهوية العمرانية المحلية المأمول تدقيقها في التنمية العمرانية.
المواصفات القياسية المعتمدة	هي المواصفات المعتمدة في المملكة العربية السعودية من جهات الاختصاص كالهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة والهيئة العامة للغذاء والدواء وغيرها كل فيما يخصه.
الاشتراطات الصحية	مجموعة من الضوابط الواجب توافرها في المنشآت الغذائية التي لها علاقة بإنتاج المواد الغذائية





أمانة المنطقة الشرقية

وادارة الابداب
الادارة العامة للاستثمارات وتنمية الإبرادات
بلدية عين دار

كراسة الشروط والمواصفات
(ترميم وتشغيل وصيانة محلات تجارية ببلدية عين دار)

ج. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى بداية سريان العقد ودفع إيجار السنة الأولى:

التاريخ	التاريخ المحدد	البيان
	التاريخ الذي تم فيه النشر.	تاريخ الإعلان
	كما هو محدد في الإعلان وببوابة الاستثمار في المدن السعودية فرص (يتم مراعاة التمديد).	آخر ميعاد لتقديم العطاءات
	كما هو محدد في الإعلان وببوابة الاستثمار في المدن السعودية فرص (يتم مراعاة التمديد).	موعد فتح المظاريف
	تددده البلدية.	إعلان نتيجة المنافسة
	تددده البلدية.	موعد الإخطار بالترسية
	خلال ثلاثون يوماً من تاريخ إشعار البلدية للمستثمر بمراجعةتها، فإن لم يراجع برسالة إشعار نهائي، ويعطى مهلة إضافية خمسة عشر يوماً.	تاريخ توقيع العقد لمن ترسّو عليه المنافسة
	خلال شهر من توقيع العقد.	تاريخ تسليم الموقّع
	من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقّع من البلدية والمستثمر وإذا لم يتم توقيع المستثمر على محضر تسليم العقار يتم إشعاره خطياً وتدبّب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار.	بداية سريان مدة العقد
	عند توقيع العقد.	موعد سداد أجرة السنة الأولى
	في بداية كل سنة إيجارية.	موعد سداد أجرة السنوات التالية





أمانة المنطقة الشرقية

وادارة المدن
الادارة العامة للاستثمارات وتنمية الإيرادات
بلدية عين دار

كراسة الشروط والمواصفات
(ترميم وتشغيل وصيانة محلات تجارية ببلدية عين دار)

مقدمة





أمانة المنطقة الشرقية

وادارة البلدات
الادارة العامة للاستثمارات وتنمية الإيرادات
بلدية عين دار

كراسة الشروط والمواصفات
(ترميم وتشغيل وصيانة محلات تجارية ببلدية عين دار)

١. مقدمة:

ترغب بلدية عين دار في طرح فرصة استثمارية ضمن منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية من خلال بوابة الاستثمار في المدن السعودية " فرص " بخ禄 ترميم وتشغيل وصيانة وإدارة محلات تجارية بحي (الزهور) بالمخطط رقم (١٣/١٢) على القطعة رقم (١٢) بمدينة (عين دار) وذلك وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطائهم لهذه المنافسة. وتهيب البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة لمحتويات الكراسة للتعرف على الاستراتيجيات والمواصفات الفنية، والجوانب القانونية للعقد، وإلتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة، ويحقق للبلدية أهدافها وترحب البلدية بالرد على أي استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المنافسة، ويمكن تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:

- من خلال الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa
- أو من خلال تطبيق الأجهزة الإلكترونية " فرص "





أمانة المنطقة الشرقية

وادارة المدن
الادارة العامة للاستثمارات وتنمية الإيرادات
بلدية عين دار

كراسة الشروط والمواصفات
(ترميم وتشغيل وصيانة محلات تجارية ببلدية عين دار)

وصف الموقع





وصف الموقع:

٢

الأنشطة التجارية				نوع النشاط
ترميم وتشغيل وصيانة وإدارة محلات تجارية				مكونات النشاط
عين دار	البلدية	عين دار	المدينة	موقع العقار
الزهور عين دار الجديدة	الحي	الأمير سعود بن نايف	الشارع	
٢١	رقم القطعة	١٣/١٢ معدل ا	رقم المخطط	
				باركود الموقع
٥١٣.٩	بطول	باقي القطعة ت ا يلها شارع عرض ١٢، ٥ (الأمير عبدالله بن خالد التركي)	شمالاً	حدود العقار
٥١٣.٩٧	بطول	باقي القطعة ت ا يلها شارع عرض ١٢، ٥ (الأمير سعود بن نايف)	جنوباً	
٥٢٠.٩٠	بطول	باقي القطعة ت ا يلها القطعة ٥١	شرقاً	
٥٢٦.٠٠	بطول	باقي القطعة ت ا يلها عمر مشاه	غرباً	
موقع قائم				نوع العقار
(٣٣٦) (٣٥) (ثلاثمائة وستة وثلاثون متراً مربعاً)				مساحة الموقع
٢٥,٩٤٦١٨٩	دائرة العرض	٤٩,٤٣٥٩.٩	خط الطول	إحداثيات الموقع

الخدمات بالعقار:

بيانات أخرى:

على مقدم العطاء أن يعاين الموقع معاينة تامة نافية للجهالة وأن يقبله كما هو على حالته وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالاشتراطات المكانية والتخطيطية والتنظيمية واشتراطات كود البناء السعودي وأن يقوم بدراسة وافية وشاملة وتمكّن كامل عن الموقع والعناصر بما يتواافق مع الاشتراطات والضوابط البلدية.

على المستثمر التعرف على الموقع والحصول على كافة المعلومات والبيانات ومدى إمكانيات توصيل الخدمات وعلى كافة المؤشرات والعوامل التي قد تؤثر على الجدوى الاستثمارية للمشروع قبل تقديم عطائه للمنافسة.





أمانة المنطقة الشرقية

وادارة المدن
الادارة العامة للاستثمارات وتنمية الإيرادات
بلدية عين دار

كراسة الشروط والمواصفات
(ترميم وتشغيل وصيانة محلات تجارية ببلدية عين دار)

اشتراطات دخول المنافسة والتقديم





٣ اشتراطات دخول المنافسة والتقديم:

١,٣ من يحق له دخول المنافسة:

يحق للشركات والمؤسسات ذات الخبرة في مجال تشغيل وإدارة وصيانة المحلات التجارية التقدم في هذه المنافسة، ما عدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل.

يحق للبلدية استبعاد المستثمر الذي يثبت تعثره في مشروع استثماري بحكم أو قرار نهائي صادرين من جهة قضائية، لمدة (ستين) من تاريخ الحكم أو القرار.

يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

٢,٣ لغة العطاء:

لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلى مقدم العطاء الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتب المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء وجميع مرافقه وبياناته ويستثنى من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الإنجليزية.

في حال التقدم بمستند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق مقدم العطاء من خلال مكتب ترجمه معتمد ويعتبر النص العربي هو المعمول عليه في حال الاختلاف أو الالتباس في المضمنون.

٣,٣ مكان تقديم العطاءات:

تقديم العطاءات عن طريق الموقع الإلكتروني furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص" ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً، وفي حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم موعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس.

٤,٣ موعد تقديم العطاءات:

يجب أن تقدم العطاءات حسب الموعد المحدد بالإعلان بالجريدة الرسمية أو منصة (فرص) الإلكترونية وببوابة الاستثمار البلدي ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد، أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه.

٥,٣ موعد فتح المظاريف:

يجب أن تقدم العطاءات حسب الموعد المحدد بالإعلان بالجريدة الرسمية أو منصة فرص مع مراعاة التأجيل والتمديد.

٦,٣ تقديم العطاء:

يتم تقديم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية بمنصة (فرص) أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص" ويتم إرفاق كامل المستندات المطلوبة بكراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً.

في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم موعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة، مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم ١٩٩٤ أو عن طريق البريد الإلكتروني: inv@momra.gov.sa وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.

يتم تقديم أصل خطاب الضمان البنكي في ظرف مغلق من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس.

على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة الازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والإلتزام





اللائم بما تقتضي به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

- ٥,١,٣ يجب ترقيم صفحات العطاء ومعرفاته والتوفيق عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله وفي حال تم تقديم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية بالنسبة للشركات، أو مصوبها بوكالة شرعية.
- ٦,١,٣ في حالة رفع البيانات وتقديم المrfقات على المنصة فإنه لا يمكن التعديل أو الإضافة عليها بعد ذلك.

٧,١,٣ سرية المعلومات:

جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية تتمتع بكامل السرية، ولا يمكن لأي طرف أو جهة الاطلاع عليها سوى في يوم وموعد فتح المظاريف وذلك من قبل المدخول لهم نظاماً لدى البلدية.

٨,١,٣ كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعي ما يلي:

- ١,٨,٣ أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات.
- ٢,٨,٣ أن تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابية (حروفاً) بالريال السعودي.
- ٣,٨,٣ لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوفيق عليه.

٩,١,٣ مدة سريان العطاء:

مدة سريان العطاء (٩٠ يوماً) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللبلدية الحق في طلب مد سريان العطاء إذا ما اقتضت الضرورة ذلك، ويبقى العطاء نافذ المفعول وغير جائز الرجوع فيه من وقت تقديمه، وحتى نهاية مدة سريان العطاء.

١,١,٣ الضمان:

يجب أن يقدم مع العطاء ضمان بنكي بقيمة لا تقل عن (٢٠٪)، من قيمة العطاء السنوي ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من البلدية، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن (٩٠) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وقابلًا للتمديد عند الحاجة.

٢,١,٣ يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان البنكي، أو تكون قيمة الضمان به أقل من قيمة (٢٠٪) قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

١١,١,٣ موعد الإفراج عن الضمان:

يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المنافسة ويرد لأصحاب العطاءات المقبولة فور قرار الترسية.

١٢,١,٣ مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:

- ١,١٢,٣ نموذج العطاء والتوفيق عليه من المستثمر، أو من يفوضه لذلك، مع إثبات تاريخ التوفيق.
- ٢,١٢,٣ كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم البلدية الرسمي، موقعاً عليها من المستثمر، تأكيداً لالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجبه.





- ٣,١٢,٣ توكييل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية إذا كان المتقدم شركة، أو وكالة شرعية إذا كان المتقدم مؤسسة، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء.
- ٤,١٢,٣ إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.
- ٥,١٢,٣ صورة من السجل التجاري سارية المفعول.
- ٦,١٢,٣ صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.
- ٧,١٢,٣ خطاب ضمنان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند ٣/١٠ أعلاه).
- ٨,١٢,٣ صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول.
- ٩,١٢,٣ صورة من شهادة الإشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول.
- ١٠,١٢,٣ صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية.
- ١١,١٢,٣ تقديم شهادة تحقيق النسبة النظامية لتوطين الوظائف الصادرة من وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية (السعودية).
- ١٢,١٢,٣ صور شهادات الخبرة الخاصة بترميم وتشغيل وصيانة وإدارة محلات التجارية.
- ١٣,١٢,٣ صورة عن ثبات العنوان الوطني للمنشأة صادر عن البريد السعودي.
- ١٤,١٢,٣ الرقم الضريبي للمنشأة.





أمانة المنطقة الشرقية

وادارة المدن
الادارة العامة للاستثمارات وتنمية الإيرادات
بلدية عين دار

كراسة الشروط والمواصفات
(ترميم وتشغيل وصيانة محلات تجارية ببلدية عين دار)

واجبات المستثمر قبل إعداد العرض





٤

واجبات المستثمر قبل إعداد العرض:

٤,١

دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

على المستثمر دراسة بنود كراسة الشروط والمواصفات الواردة دراسة وافية ودقيقة، وإعداد العرض وفقاً لما تضمنه بهذه الشروط والمواصفات، وعدم الالتزام بذلك يعطي الحق للبلدية في استبعاد العطاء.

٤,٢

الاستفسار حول بيانات المنافسة:

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المنافسة، يجب على مقدم العطاء (المستثمر) الاستفسار من البلدية إلكترونياً عن طريق بوابة الاستثمار في المدن السعودية " فرص" للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديم عطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم البلدية بالرد على الاستفسارات كتابة لكل من اشتري كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية، بحيث يمكن لمقدم العطاء تقديم الاستفسارات عن طريق الموقع الإلكتروني: furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص"

٤,٣

معاينة الموقع:

٤,١

على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة الموقع محل المنافسة معاينة تامة نافية للجهالة، وفق الحدود المعتمدة، وأن يتعرف تعرفاً تاماً على الأوضاع السائدة به، ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقادمه بعطايه، بحيث لا يحق له لاحقاً الإدعاء أو الاحتجاج بأية جهة بخصوص الموقع وأشجاراته ونظام البناء والأعمال المتعلقة به.

٤,٢

على المستثمر التعرف على الموقع والحصول على كافة المعلومات والبيانات ومهن إمكانيات توصيل الخدمات والتي قد تؤثر على الجذب الاستثماري للمشروع قبل تقديم عطائه للمنافسة.

٤,٣

يجب على المستثمر معاينة الموقع على الطبيعة والشخوص والوقوف عليه والتعرف عليه، وعليه إزالة الأشغالات على الموقع في حال وجودها، وتمهيده على حسابه دون تحمل البلدية لأي تكاليف مهما كانت.

٤,٤

المساحة المذكورة أعلاه تقريرية تدفع للعجز والزيادة حسب استلام الموقع على الطبيعة.





أمانة المنطقة الشرقية

وادارة الابدات
الادارة العامة للاستثمارات وتنمية الإيرادات
بلدية عين دار

كراسة الشروط والمواصفات

(ترميم وتشغيل وصيانة محلات تجارية ببلدية عين دار)

ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف





ما يحق للبلدية للمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف:

١,٠ إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:

يحق للبلدية إلغاء المنافسة قبل فتح المظاريف بعدأخذ موافقة صاحب الصالحة إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك أو لدواعي التخطيط، ويحق لها إضافة أو الحذف أو التعديل لمضمون أي بند من بنود كراسة الشروط والمواصفات بموجب خطاب أو إخطار إلى جميع الشركات أو المؤسسات التي قامت بشراء كراسة الشروط والمواصفات، وذلك قبل فتح المظاريف، على أن تعتبر أية إضافة أو حذف أو تعديل تم إخطار الشركات أو المؤسسات به جزءاً لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات وملزماً لجميع المتنافسين.

كما يجوز للجنة الاستثمار التوصية بإلغاء المنافسة العامة في أي من الحالات الآتية بياناتها:

الأولى: إذا اقتضت المصلحة العامة وفقاً للأئحة التصرف بالعقارات البلدية.

الثانية: إذا تبين للجنة أن جميع العروض المقدمة غير مناسبة.

الثالثة: إذا لم يتوصل إلى نتيجة عن طريق المفاوضة مع المتنافسين.

٢,٠ تأجيل موعد فتح المظاريف:

يحق للبلدية تأجيل تاريخ موعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، على أن يكون ذلك قبل موعد فتح المظاريف، وإذا تم ذلك فإن البلدية ستختار جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل إلكترونياً عبر بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص".

٣,٠ سحب العطاء:

لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل موعد فتح المظاريف.

٤,٠ تعديل العطاء:

لا يجوز للمستثمر إجراء أي تعديل في عطائه بعد تقديمه، ولن يلتفت إلى أي ادعاء من صاحب العطاء بوجود خطأ في عطائه بعد تقديمه.

٥,٠ حضور جلسة فتح المظاريف:

يحق لمقدم العطاء (المستثمر) أو مندوبة حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد لذلك، ويجب أن يكون المندوب المفوض لحضور جلسة فتح المظاريف سعودي الجنسية، مصحوباً بوكالة شرعية أو تفويض من مدير الشركة أو المؤسسة مصدقاً من الغرفة التجارية ولا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة على الإجراءات التي تقوم بها اللجنة وفقاً للنظام.





أمانة المنطقة الشرقية

وادارة المدن
الادارة العامة للاستثمارات وتنمية الإيرادات
بلدية عين دار

كراسة الشروط والمواصفات
(ترميم وتشغيل وصيانة محلات تجارية ببلدية عين دار)

الترسيمة والتعاقد وتسليم الموضع





١ الترسية والتعاقد وتسليم الموقعة:

١,١ الترسية والتعاقد:

١,١,١ بعد أن تُسْتَكِّمِ لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.

٢,١,١ في حال تأثر المستثمر الذي رست عليه المنافسة عن مراجعة البلدية لإكمال إجراءات التعاقد أو التأخر على منصة "فرص" لإكمال إجراءات التعاقد لمدة شهر من تاريخ إشعاره بالترسية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادره الضمان البنكي، ويجوز بمعرفة الوزير ترسية المنافسة على العرض الذي يليه بنفس قيمة العرض الأول أو إلغاء المنافسة وإعادة طرحها وفق أحكام المادة (٢٤) من لائحة التصرف بالعقارات البلدية

٣,١,١ يجوز للبلدية بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المنافسة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المنافسة، ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.

٤,١,١ يجوز للبلدية التفاوض مع أصحاب العروض الأعلى إذا تساوى عرضان أو أكثر وكانا أعلى العروض، أو إذا اقتربا من العرض بتحفظ أو تحفظات، أو إذا كانت العروض غير مناسبة مالياً.

٥,١,١ في حال طرأ بعد الترسية أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع فإن على البلدية إعادة ما دفعته المستثمر واتخاذ الإجراءات النظامية لإلغاء المنافسة أو العقد وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر عن قيمة المنشآت المقاومة بالموقع بعد احتساب مدة سنوات انقضائه العقد ونسبة إهلاك المبني وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ إنتهاء السنة التعاقدية وذلك إعمالاً بما جاء بتعظيم سمو وزير الشؤون البلدية والقروية (وزير البلديات والإسكان حالياً) رقم (٢٨٦١٥) وتاريخ ١٤٣٥/٦/١٤٣٥ هـ الخاص بوجود عوائق تحول دون تنفيذ العقد أو المشروع وعلى المستثمر أن يقبل بذلك وبمجرد دخول المنافسة أنه اطلع على التعظيم وتعديلاته وما يترتب عليه من إجراءات قبل وبعد ذلك.

٤,١ تسلیم الموقعة:

٤,٢,٦ يتم تسلیم الموقعة للمستثمر بموجب محضر تسلیم موقعاً من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرةً ما لم يكن هناك عائق لدى البلدية يحول دون ذلك، وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد.

٤,٢,٦ في حال تأثر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلیم الموقعة تقوم البلدية بإرسال إشعار خطبي للمستثمر على عنوانه المسجل في نموذج العطاء المقدم في بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص"، وتحسب ببداية مدة العقد من تاريخ الإشعار ما لم توجد عوائق تمنع تسلیم العقار من قبل البلدية.





أمانة المنطقة الشرقية

وادارة المدن
الادارة العامة للاستثمارات وتنمية الإيرادات
بلدية عين دار

كراسة الشروط والمواصفات
(ترميم وتشغيل وصيانة محلات تجارية ببلدية عين دار)

الاشتراطات العامة





الاشتراطات العامة:

٧

١,٧ توصيل الخدمات للموقع:

يتولى المستثمر توصيل الخدمات (كهرباء، مياه، صرف صحي، الاتصالات والهاتف، وغيرها) زيادة عن الخدمات الكائنة فإن ذلك يكون تحت مسؤوليته الخاصة ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، على أن يتم التنسيق مع الإدارة المعنية بالبلدية ومع الجهات ذات الصلة لاستخراج كافة التراخيص الازمة لتشغيل المشروع ولا يتربى على البلدية أية إلتزامات في حال تأخر المستثمر في إيصال الخدمات أو عدم توفرها أو أية عقبات يواجهها حيال ذلك.

٢,٧ البرنامج الزمني للتنفيذ:

يلتزم المستثمر أن يقدم للبلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة لأعمال الترميم الشاملة والصيانة الخاصة بالموقع محل المنافسة.

٣,٧ الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:

يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة على سبيل المثال (وزارة التجارة، والدفاع المدني، ... وغيرها).

٤,٧ تنفيذ الأعمال:

يجب على المستثمر أن يسند مهمة ترميم وصيانة مباني قائمة (محلات تجارية) والأنشطة المقامة به إلى مقاول لديه خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة، وأن يوقع معه عقد تنفيذ المشروع ويتم اعتماد هذا العقد من البلدية قبل تسليم المستثمر ترخيص البناء، كما يجب على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة ثبت حسن تأديته للأعمال التي إلتزم بها، كما يجب على المستثمر إلزام المقاول بشهادة تأمين ضد العيوب الخفية التي قد تظهر في المشروع بعد مباشرةه وتشغيله، سواء هيكلية منها أو غيرها وذلك إعمالاً لما ورد بقرار مجلس الوزراء رقم (٠٩) و تاريخ ١٤٣٩/٩/٢١ هـ، وتقديم صورة طبق الأصل من الشهادة للبلدية.

٥,٧ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندسي استشاري معتمد ومرخص له بمزاولة المهنة ومسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين على أن يكون من واجباته:

الإشراف في تسليم موقع المشروع للمقاول.

التنسيق والمتابعة مع المقاول وإعداد برنامج زمني لتنفيذ أعمال الترميم حسب المواصفات المعتمدة والأصول الفنية وطبقاً لمدة التنفيذ المحددة.

مراجعة وموافقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ البلدية بأي ملاحظات يكون موجوداً بها والمقترنات الخاصة بمعالجة الخطأ.

المتابعة المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.

توجيه المقاول وإعطاؤه المسوورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعده على إتمام العمل على الوجه الأكمل وإخبار المقاول والمستثمر خطياً عن أي مخالفات تحدث وطلب إزالتها.

التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.

دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات الازمة لحلها.

إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع، والتي من شأنها تلافي المشكلات، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط ألا تتسبب في إيه زيادة في تكلفة المشروع أو نقص في التكاليف.

يتم موافقة البلدية على الزيادة وخصم الوفر على المقاول.





١,٧ حق البلدية في الإشراف على التنفيذ:

- للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من إلتزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للشروط والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفًا للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة البلدية، وفي حالة الموافقة يتغير على المستثمر أن يقدم للبلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.
- يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الترميم الشامل للمباني القائمة والصيانة والتجهيز للموقع بإشعار البلدية ليقوم المهندس المسؤول بالمعاينة وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- يلتزم المستثمر بوضع لوحة تعريفية للمشروع فور استلام الموقع من البلدية أثناء فترة تجهيز المشروع (أعمال الترميم الشامل) إلى الانتهاء من فترة التجهيز والبدء بتشغيل المشروع.
- يجب على المستثمر أن يقدم للبلدية تقريراً دوريًّا كل ثلاثة أشهر من مكتب هندسي معتمد عن أعمال الترميم التي تمت موضحاً خط سير العمل بالمشروع ومدى تطابقه بالجدول الزمني.

٧,٧ تقرير المقاول والمكتب الهندسي:

بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى الأمانة / البلدية بخطاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسؤوليتهمما ترميم شامل للمشروع (محلات تجارية) ومطابقته للمواصفات.

٨,٧ استخدام الموقع للغرض المخصص له:

لا يجوز للمستثمر استخدام الموقع لغير النشاط الذي خص من أجله في إعلان المنافسة العامة وفي حالة رغبة المستثمر تغيير النشاط بسبب تغير أوضاع السوق وتوافق ذلك مع المصلحة العامة ومصلحة التخطيط، فيعاد تقييم الاستثمار من قبل لجنة الاستثمار، وفي حال قبول المستثمر لقيمة الاستثمار الجديدة يتمأخذ موافقة الوزير قبل اتخاذ القرار بالسماح بتغيير النشاط.

٩,٧ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

لا يدق المستثمر تأجير الموقع أو جزء منه، ولا التنازل عن العقد للغير إلا بعد الدفع ولو على حداً وافية خطية من البلدية، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديمها للموقف على أن تطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي، وفي حال رغبة المستثمر بالتأجير على الغير يلزم أن يقوم بإبرام عقد إيجار مع المستأجر من الباطن وفقاً للاشتراطات المحددة بكراسة الشروط والمواصفات وعليه تزويد البلدية بنسخة من العقد على أن يظل المستثمر الأصلي هو المسؤول أمام الطرف الأول عن مخالفة نصوص العقد، وفي جميع الأحوال تنتهي العقود المبرمة بين المستثمر والمستأجرين من الباطن بانتهاء العقد الأصلي بين المستثمر والبلدية.

١٠,٧ موعد سداد الأجرة السنوية:

تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، وفي حالة عدم إلتزام المستثمر بالسداد في الموعده المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر، أما إيجار السنوات التالية، فيتم سداده في بداية كل سنة إيجارية، وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية، وفي حال عدم إلتزام المستثمر بالسداد يتم اتخاذ الإجراءات النظامية ضده وفق ما نصت عليه المادة السادسة والأربعون "الفصل الرابع" من الأئحة التنفيذية لنظام إيرادات الدولة المعدلة بالقرار الوزاري رقم ٩٠ وتاريخ ٢٤/٠٢/١٤٣٩هـ، والمفسرة للمادة الثالثة عشر وما بعدها بنظام إيرادات الدولة الصادر بالمرسوم





الملكي رقم (٥/٦٨) وتاريخ ١٨/١١/١٤٣١ هـ وما يستجد عليهما من تعديلات أو قرارات أو تعاميم خاصة لاحقة.

١١,٧ **الزيادة الدورية للأجرة السنوية:**

يلتزم المستثمر بالزيادة الدورية المتدرجة للأجرة السنوية والتي بنسبة (١٠٪) عشرة في المائة كل (٥) خمس سنوات من قيمة آخر أجرة سنوية.

١٢,٧ **ضريبة القيمة المضافة:**

يلتزم المستثمر بسداد قيمة القيمة المضافة ويتم تحديد نسبة الضريبة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وتقرره الجهات المختصة في المملكة العربية السعودية، على أن يكون سدادها في موعد سداد الإيجار السنوي، وفي حال التأخير في سدادها يتم اتخاذ نفس إجراءات التأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد، علمًا بأن الأجرة السنوية المقدمة بعطا المستثمر لا تشمل ضريبة القيمة المضافة.

١٣,٧ **فسخ العقد:**

يحق للبلدية فسخ العقد معبقاء حقها في المطالبة بأي مستحقات في الحالات التالية:

- ١,١٣,٧ إذا تأخر المستثمر عن البدء في التنفيذ خلال فترة الترميم والتجهيز المسموح بها.
- ٢,١٣,٧ إذا استخدم الموقع لنشاط يخالف النشاط المتفق عليه في العقد، أو قام بتأجير النشاط كلياً أو جزئياً، أو تنازل عنه للغير دون موافقة خطية من البلدية، وذلك بعد إنذاره لتصحيح الوضع، ومضي خمسة عشر يوماً من تاريخ إخباره بالإذار.
- ٣,١٣,٧ إذا تأخر في تسديد الأجرة عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضي (٤٠) خمسة وأربعين يوماً من تاريخ إخباره بالإشعار الأول ومدته (٣٠) يوم عمل، والإذار النهائي ومدته (١٥) خمسة عشر يوم عمل.
- ٤,١٣,٧ إذا ثبت أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي البلدية للحصول على العقد.
- ٥,١٣,٧ إذا أفلس، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره، أو صدر أمر بوضعه تحت الدراسة، أو جرى حل الشركة وتصفيتها.
- ٦,١٣,٧ إذا توفي المستثمر ولم يتقدم كامل الورثة أو من يمثلهم خلال (٩٠) تسعون يوماً من تاريخ وفاته بطلب لاستئجار في تنفيذ العقد.

١٤,٧ **إلغاء العقد للمصلحة العامة:**

يحق للبلدية بعد موافقة وزير البلديات والإسكان إلغاء العقد، قبل إنتهاء مدة التأجير أو الاستثمار، لأسباب تتعلق بالمصلحة العامة أو لدواعي التخطيط، بعد إشعار المستأجر أو المستثمر بذلك، وانقضاء ثلاثة أشهر من تاريخ إشعاره.

١٥,٧ **تسليم الموقع للبلدية بعد إنتهاء مدة العقد:**

- قبل إنتهاء مدة العقد بستة أشهر تقوم البلدية بإشعار المستثمر بموعده حضوره لتسليم الموقع، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً، وإشعار المستثمر بذلك، والتحفظ على ما به دون أدنى مسؤولية على البلدية.
- يحق للبلدية تمديد العقد للمستثمر والبقاء في الموقع لفترة لا تزيد عن سنة تعاقدية لحين إنتهاء من إعادة الطرح أو الترسية.
- في حالة وجود عقود أو التزامات كمحلات تجارية أو ما في حكمها تعتبر مدة إنتهاء عقودها هي مدة إنتهاء العقد الاستثماري (بحيث تعتبر جميع العقود لاغية مع إنتهاء مدة العقد الأصلي) وللبلدية الحق في تمديدها حسب ما تراه مناسباً.





٤,١٥,٧ تؤول ملكية الموقع والمنشآت الثابتة والتجهيزات المقاومة على العقار بعد إنتهاء مدة العقد إلى البلدية دون تعويض وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة وفي حال وجود ملاحظات في حق للبلدية أو من يمثلها في ذلك حق تكليف المستثمر بإجراء الإصلاحات الازمة وفي حال قامت بإجرائها بنفسها أو بواسطة من تراه يتم تحويل المستثمر نفقة تلك الإصلاحات.

أحكام عامة:

- ١٦,٧ جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للبلدية بمفرد تقديمها وتعود كل واحدة منها جزءاً لا يتجزأ من العقد، وأي إخلال بها يعد إخلالاً بالعقد.
- ٢,١٦,٧ التقويم الميلادي هو المعمول به في العقد.
- ٣,١٦,٧ ليس للمستثمر الحق في الرجوع إلى البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.
- ٤,١٦,٧ الالتزام بالأنظمة واللوائح والتعليمات الصادرة عن الأجهزة الحكومية ذات العلاقة بالنشاط.
- ٥,١٦,٧ يتلزم المستثمر بدفع أي رسوم يفرضها النظام أو تصدر بها أوامر سامية أو غيرها.
- ٦,١٦,٧ تخضع هذه المنافسة للأئحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) بتاريخ ٢٩/٦/١٤٤١هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (١٤٨٨٣) و تاريخ ٢٢/١٢/١٤٤١هـ والتعاميم والقرارات ذات الصلة وما يستجد عليها من تعديلات أو تدبيبات.
- ٧,١٦,٧ تخضع هذه المنافسة للأئحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء الموقر رقم (٩٢) وتاريخ ٠٥/٢/١٤٤٢هـ والقرار الوزاري رقم (٤٣٠٢٤٥٢) وتاريخ ١٢/٣/١٤٤٣هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للأئحة الجزاءات عن المخالفات البلدية وجدول المخالفات والجزاءات البلدية الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان رقم (٩٠٨٠٤/١١) وتاريخ ٢٦/١١/١٤٤٤هـ وما يستجد عليها من تعديلات أو تدبيبات.
- ٨,١٦,٧ تخضع هذه المنافسة لاشتراطات المجمعات التجارية والأسواق الشعبية وما في حكمها الصادرة بالقرار الوزاري رقم (١٠١٩٤/١٩٠٣) وتاريخ ٠٦/١٤٤١هـ وما يستجد عليها من تعديلات أو تدبيبات.
- ٩,١٦,٧ تخضع هذه المنافسة لاشتراطات البقالات والتمويلات والأسواق المركزية وما في حكمها الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٥٧٥٣٤) وتاريخ ١٩/١١/١٤٤٤هـ وما يستجد عليها من تعديلات أو تدبيبات.
- ١٠,١٦,٧ الالتزام باشتراطات المطاعم والمطابخ وما في حكمها الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤٠٠١٢٨٨) وتاريخ ١٤٤١١٤/٤هـ والمبلغة بتعيم وكيل الوزارة للشؤون الفنية المكلف رقم (٦٨٣) وتاريخ ١١/٤/١٤٤١هـ وما المحدثة بالقرار الوزاري رقم (٤٢٠٧٨٣١٨٤) وتاريخ ١١/١٤٤٢هـ وما يستجد عليها من تعديلات أو تدبيبات.
- ١١,١٦,٧ الالتزام بالاشتراطات الصدية للمطعم والمطابخ وما في حكمها الصادرة عام ١٤٤٠هـ - ٢٠١٩م، المعدلة بالقرار الوزاري رقم (٩٣٩) وتاريخ ١٩/١٤٤١هـ والمعمم برقم (٤٠٣٣) وتاريخ ٢٧/١٤٤١هـ وما يستجد عليها من تعديلات أو تدبيبات.
- ١٢,١٦,٧ الالتزام باشتراطات اللوحتين التجارية العامة الصادرة بتعيم معالي وزير البلديات والإسكان رقم (٧٩٤٧٥) وتاريخ ٢٦/٢/١٤٤٢هـ وما يستجد عليها من تعديلات أو تدبيبات.
- ١٣,١٦,٧ يجب أن تكون جميع الخدمات بالموقع باسم المستثمر ويتم تسليمها للبلدية بعد سداد كافة الفواتير والمستحقات للجهات ذات العلاقة.





أمانة المنطقة الشرقية

وادارة المدن
الادارة العامة للاستثمارات وتنمية الإيرادات
بلدية عين دار

كراسة الشروط والمواصفات
(ترميم وتشغيل وصيانة محلات تجارية ببلدية عين دار)

الاشتراطات الخاصة





الاشتراطات الخاصة:

٨

مدة العقد:

١,٨

مدة العقد (١٠) (خمسة عشر سنة) تبدأ من تاريخ تسليم الموقع من البلدية للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين شريطة ألا يزيد ذلك عن شهر واحد من تاريخ توقيع العقد وفي حالة تأخر المستثمر عن توقيع محضر تسليم الموقع يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار ويعتبر وبالتالي محضر التسليم أو نسخة الإشعار جزء لا يتجزأ من هذا العقد ومن من ملادقه.

فترة الترميم والتجهيز:

٢,٨

يمنح المستثمر فترة تعادل (٥ %) خمسة في المائة من مدة العقد للترميم الشامل للموقع والمباني القائمة والتجهيز، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وفي حالة عدم قيام المستثمر بترميم وتجهيز المشروع خلال الفترة الزمنية المسموحة بها للترميم والتجهيز فعليه في هذه الحالة سداد قيمة عطائه المالي عن هذه الفترة وفسخ العقد.

النشاط الاستثماري المسموح به:

٣,٨

النشاط الاستثماري المسموح به هو ترميم وتشغيل وصيانة وإدارة محلات تجارية حسب الاشتراطات الواردة بجدول مكونات النشاط بالكراسة ولا يجوز للمستثمر استعمال الأرض في غير هذا النشاط.

الالتزامات المحلات التجارية:

٤,٨

لا يسمح عمل مستودعات داخل المحلات التجارية، بل يسمح بمكاتب فقط في الجزء الخلفي من المحل بعد تحقق المساحة المناسبة للمحل التجاري ويكون الجدار الفاصل بين المكتب والمحل مكوناً من مواد تسمح بالاتصال البصري بين المكتب والمحل.

لا يسمح استغلال المحلات في الأنشطة المقلقة للراحة أو المضرة بالصحة العامة أو البيئة طبقاً للنظام الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/١٤ وتاريخ ٨/٤/١٤٣٣ هـ.

لا يسمح استخدام المحلات التجارية للسكن، ويمنع اطالة المحل بالسكن أو بأي منشأة أخرى.

ثبت لوحات المحلات التجارية بين مستوى (٢,٨+) م ومستوى (٣,٨+) م من مستوى الشارع (الأسفلت) بحيث يكون إرتفاع اللوحة (١ م) وما زاد على ذلك يجب أخذ موافقة جهة الاختصاص في الأمانة / البلدة.

عدم السماح بوضع مكيفات على واجهات المحلات التجارية.

متطلبات تجهيز الموقع:

٥,٨

تسوير الموقع ووضع لافتة باسم المشروع.

إزالة الأشغالات من الموقع.

نقل المخلفات وإزالة النفايات.

يجب على المستثمر الحصول على جميع التراخيص والموافقات الازمة من جميع الجهات المختصة والتي لها علاقة بكافة الأنشطة بالمشروع.

يلتزم المستثمر بأن يكون الدخول والخروج من البوابات الرئيسية للموقع مع الالتزام بالتنظيم الأمني وحركة الدخول والخروج من خلال كوادر مخصصة لذلك وبنقنية عالية في ذلك.

يلتزم المستثمر بالمعالجة الفورية لكافة الملاحظات وتطبيق مفاهيم أنسنة المدن ومعالجة التشووه البصري وتحسين المشهد الحضري والوصول الشامل والحرص على نظافة الموقع وسلامة البيئة وتطوير الخدمات المرتبطة به.

يراعي في تصميم الوجهات بصورة عصرية جمالية مع الالتزام بتوفير الخصوصية جهة المجاور السكني.

٧,٠,٨





١,٨ متطلبات الترخيص:

- ١,٨ تكون إجراءات الإصدار والتجديد والتعديل والإيقاف والإلغاء للترخيص وفق نظام إجراءات التراخيص البلدية ولائحته التنفيذية.
- ٢,٨ يمنع مخالف النشاط الذي صدر له الترخيص.
- ٣,٨ الحصول على موافقة الجهة المشرفة على النشاط.
- ٤,٨ يجب إلغاء الترخيص واستخراج ترخيص جديد في حال انتقال النشاط إلى موقع آخر.
- ٥,٨ يمنع الاتصال أو النفاذ لمحل / مكتب مجاور لما ينص ترخيص أي منهما على ذلك.
- ٦,٨ الحصول على موافقة المديرية العامة للدفاع المدني قبل إصدار الترخيص.

٧,٨ متطلبات الواجهات والمظهر العام للنشاط:

- ١,٨ يجب أن يكون تصميم مكونات واجهة المنشأة وفقاً للكود العماني للمنطقة التي يقع بها النشاط وفي حال عدم وجوده، يكون تصميم الواجهات وفقاً لما تم اعتماده في الترخيص الصادر من الأمانة / البلدية.
- ٢,٨ يمنع تركيب الأسلاك الكهربائية والأنابيب الصدبة وغيرها من تمديدات الخدمة ووحدات التكييف الخارجية على واجهة المبني أو بشكل ظاهر على السطح.
- ٣,٨ يجب أن تكون واجهة المحلات في المجمعات التجارية من الزجاج الشفاف السيكوريت وما في دكه بسماكاة لا تقل عن (١٢ ملم) وتشمل أبواب بعرض لا يقل عن (٩٠ سم) للأبواب المفردة، وبعرض لا يقل عن (١٦ سم) للأبواب المزدوجة.

المطلب	النوع	النوع	النوع
١,٨ تصميم الواجهات بالتزام بتطبيق الكود العماني الواقع بها.	١,٨ تصميم الواجهات التجارية بكواسر شمسية.	١,٨ لا ينطبق	١,٨ متطلبات الواجهة
٢,٨ تقديم تصميم مقترن للمراجعة والاعتماد.	٢,٨ يجب أن تكون السالالم الخارجية ومداخل السيارات والمندرات ضمن حدود الملكية للأرض.	٢,٨ لا ينطبق	٢,٨ متطلبات المكونات والتوزيع الداخلي
٣,٨	٣,٨	٣,٨	٣,٨ متطلبات أخرى

٨,٨ اشتراطات التشغيل والصيانة:

- ١,٨ يجب على المستثمر التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بإعمال الصيانة الدورية للأجهزة والمعدات والماكينات ... إلخ الموجودة بالمبني مثل: المصاعد وماكينات ومراوح التكييف وأجهزة إطفاء ومحاربة الحرائق وخزانات المياه ودورات المياه... إلخ.
- ٢,٨ يجب على المستثمر أن يقدم للبلدية تقريراً دوريًّا (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التينفذت.
- ٣,٨ صيانة واجهة المنشأة والمحافظة عليها خالية من العيوب مثل الكسر والشروخ الكبيرة المسيبة للتشوه البصري.
- ٤,٨ صيانة الجدران الخارجية للمنشأة والتأكد من خلوها من الملصقات، والعيوب، والتشققات والشروخ الكبيرة المسيبة للتشوه البصري.
- ٥,٨ صيانة الأرضيات والجدران الداخلية والأسقف والحفاظ على نظافتها والتأكد من خلوها من العيوب والتشققات الكبيرة.
- ٦,٨ على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد يمثلون إدارة المشروع طوال فترة الدوام.





٨,٨,٨	أن تخضع جميع أجزاء المشروع لأنظمة وتعليمات السلامة المعمول بها من قبل الدفاع المدني بما يكفل سلامة مرتدادي محلات.
٩,٨,٨	ضرورة تواجد عدد من الأفراد المدربين بكفاءة على مواجهة حالات الطوارئ والقدرة على استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحرائق وإخلاء الأفراد من المحلات في حالات الطوارئ والقيام بعمل الإسعافات الأولية وحفظ الأمانة والتنسيق مع الجهات المختصة.
١٠,٨,٨	إجراء صيانة ومعايرة دورية لأجهزة إنذار وإطفاء الحرائق الآلية منها أو اليدوية طبقاً لتعليمات المديرية العامة للدفاع المدني.
١١,٨,٨	إجراء الصيانة الدورية والوقائية على العناصر الإنسانية وكافة التجهيزات والتمديادات والتوصيلات والمعدات من كهرباء وتركيبات وأنظمة سلامة، ومتبعتها ضرورة من خطة زعفية تحفظ بسجلات المنشأة ويحق لمنسوبي الأمانة أو البلدية الاطلاع عليها لضمان السلامة والصحة العامة في جميع الأوقات.
١٢,٨,٨	الالتزام بتعليمات الأمان والسلامة الواردة بالكود السعودي للحماية من الحرائق (SBC801).
١٣,٨,٨	الالتزام بتعليمات استخدام السلامة الخاصة ب تخزين واستخدام المواد الخطرة أو السمية أو الباردة.
١٤,٨,٨	الالتزام بعرض الترخيص البلدي في موقع بارز في مكتب إدارة محلات التجارية.
١٥,٨,٨	يجب الحصول على ترخيص تشغيلي من الجهة المشرفة على النشاط إن وجدت قبل البدء في أعمال التشغيل.
١٦,٨,٨	الالتزام بجميع الاشتراطات التشغيلية من قبل الجهة المشرفة على النشاط.
١٧,٨,٨	يمنع ممارسة نشاط مخالف لما تم الترخيص له.
١٨,٨,٨	يمنع مزاولة النشاط بعد إنتهاء الترخيص، ويجب على المستفيد تجديد الترخيص للاستمرار بممارسة النشاط أو إلغاءه في حال عدم الرغبة بالاستمرار.
١٩,٨,٨	يمنع ممارسة أي نشاط إضافي غير مدرج في الترخيص.
٢٠,٨,٨	يمنع ممارسة النشاط خارج حدود المنشأة المرخص لها أو استخدام الأرصدة العامة أو مناطق الإرداد، إلا في حال وجود تصريح إشغال رصيف.
٢١,٨,٨	يمنع نزع أو تخفيض ملصق إغلاق المنشأة.
٢٢,٨,٨	في حالة إغلاق المنشأة من قبل الأمانة / البلدية، يمنع إعادة فتح المنشأة لحين معالجة المخالفه وموافقة الأمانة/البلدية على استئناف ممارسة النشاط
٢٣,٨,٨	يجب أن تكون واجهة المنشأة ذاتية من الملامح ما عدا الملامح التي تشير إلى طريق الدخول والخروج، وأوقات العمل. وتعليمات الجهات الحكومية كما يسمح بوضع ملصق عدم دخول الحيوانات.
٢٤,٨,٨	يسمح بتركيب لوحه أو ملصق دعائي على واجهة المنشأة وفق الأنظمة والتعليمات المنظمة لذلك.
٢٥,٨,٨	يمنع وضع لافتات تذكرة أو أي وسيلة كانت لمنع الوقوف أمام المنشآت والمواقف العامة.
٢٦,٨,٨	يمنع استخدام المنشأة في تخزين المواد التي ليس لها علاقة بالنشاط يجب توفير صندوق الإسعافات الأولية في المنشأة.
٢٧,٨,٨	في حال تقديم خدمة صف المركبات، فإنه يجب إصدار التراخيص الازمة لذلك.
٢٨,٨,٨	التأكد من عدم وجود تسريب أعمدة (مواسير) السقوط ومعدات الصرف في المناور المجاورة لأماكن التشغيل، حتى لا ينتج عنه رذاذ متناثر يصل من خلال فتحات التهوية إلى داخل المبني.
٢٩,٨,٨	التدريب على خطة مواجهة الإخلاء أثناء الحرائق أو الطوارئ.
٣٠,٨,٨	الالتزام باللوائح:
٣١,٨,٨	يتعين على مقدمي العطاءات التأكد من أن مفاهيم تصميم الموقع ونموذج تشغيل الموقع متواافق مع كل من لوائح البناء في وزارة البلديات والإسكان والضوابط المعمول بها.
٣٢,٨,٨	الالتزام بشروط التراخيص والأنظمة والتعليمات التي تحكم الخدمات المقدمة في المشروع ومتطلبات السلامة والبيئة والصحة العامة.





١٠,٨ مواصفات سيارات:

يلتزم المستثمر بما يلي:

- ١٠,٨ توفير مواصفات سيارات وفقاً لاشتراطات البلدية ومكونات المشروع، على أن تكون متوافقة مع اشتراطات تنفيذ وتصميم مواصفات السيارات الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان، ومراعاة الاشتراطات التي تصدر مستقبلاً في هذا الشأن.
- ١٠,٨ تخصيص مواصفات سيارات الأشخاص ذوي الإعاقة بواقع (٥٪) من المواقف العامة وبعد أدنى موقفيين على أن تكون قريبة من مدخل المبني مع تمييز مواصفات الأشخاص ذوي الإعاقة بالشعار الخاص بهم وألا تقل المساحة المخصصة لسيارة الشخص ذوي الإعاقة عن (٢٥) م٢ طبقاً للأبعاد الموضحة بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالأشخاص ذوي الإعاقة.
- ١٠,٨ لا يسمح باستغلال الشوارع الجانبية والخلفية كمواصفات لسيارات مرتادي المحلات التجارية أو العاملين فيها.

١٠,٨ سهولة دخول وخروج السيارات من وإلى المواقف بحيث لا تعيق حركة المرور في الشوارع المحيطة.

متطلبات الأشخاص ذوي العلاقة:

يلتزم المستثمر بتحقيق متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة بهدف تيسير وتسهيل حركتهم وتهيئة الأوضاع والأبعاد والفراغات المناسبة لاستخدامهم طبقاً لمتطلبات الفصل (٩٠-١١) والباب (١١) من كود البناء السعودي العام (SBC-201) وحسب الدليل الإرشادي للوصول الشامل - مركز الملك سلمان (حفظه الله) لأبحاث الإعاقة.

١٢,٨ الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية:

يلتزم المستثمر بإجراء دراسة للتأثيرات المرورية الناتجة في حال طلب الأمانة / البلدية، وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المرخص لها بمزاولة المهنة ومسجلة لدى الهيئة السعودية للمهندسين.

١٣,٨ الغرامات والجزاءات:

يلتزم المستثمر بترميم وتشغيل وصيانة المبني وفقاً للشروط والمواصفات التي تفرضها كراسة الشروط والمواصفات والنظم السائدة وفي حالة دووث أية مخالفة من المستثمر فإنه سوف يكون ملزماً بدفع الغرامات التي تقرها لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء الموقر رقم (٩٤) وتاريخ ٠٢/٠٥/١٤٤٢هـ، والقرار الوزاري رقم (٤٦٠٤٢٠٠٢) وتاريخ ١٢/٣/١٤٤٣هـ المبلغ به القواعد التنفيذية لائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية وجدول المخالفات والجزاءات الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان لعام ١٤٤٤هـ - ٢٠٢٣م، وما يستجد عليه من تعديلات.

متطلبات اللوحات التجارية:

يلتزم المستثمر بتطبيق اشتراطات الفنية للوحات التجارية العامة الصادرة بتعليمات معالي وزير البلديات والإسكان (في حينه) رقم (١/٧٩٤٧٠) وتاريخ ٢٠٠٧/٣٦/١٤٤٢هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.

١٤,٨ على المستثمر أثناة التنفيذ تكسيه المشروع من الخارج بسور قابل للإزالة وتركيب اللوحات التعريفية بالمشروع لتحسين المشهد الحضري للمدينة.

١٤,٨ التقييد بالكود العمراني وفي حال عدم وجوده فيتم الالتزام باشتراطات اللوحات التجارية الصادرة من الوزارة.

- ١٤,٨ يجب التقييد بمتطلبات اللوحات التجارية حسب نطاق تطبيقها ووفقاً لسلسل الأولويات التالية:
- الكود العمراني أو الموجهات التصميمية للهويات العمرانية للمنطقة الواقع فيها النشاط (إن وجد).
 - الدليل التنظيمي الصادر من الأمانة / البلدية التي يقع النشاط في حدود نطاقها.
 - الدليل الإرشادي للوحات التجارية الصادر من الوزارة.





- ٥,١٤,٨ يجب أن تكون بيانات اللوحة مطابقة لبيانات الترخيص.
٦,١٤,٨ يجب إزالة اللوحة التجارية بعد إلغاء الترخيص وتسليم الموضع بحالة جيدة وإعادة الوضع كما كان عليه قبل التركيب.

١٥,٨ متطلبات اللوحات الداخلية:

- ١٥,٨ يجب وضع الرمز الإلكتروني الموحد (QR) على واجهة المحل / المنشأة (ملصق، لوحة) لاستعراض الوثائق النظامية مثل الترخيص والوثائق الحكومية، على أن يكون متاح الوصول له خارج أوقات العمل، ويسمح عرض الرمز في مكان ظاهر في وحدة المحاسبة أو منطقة خدمة العملاء، ولا يلزم طباعة الوثائق الموجودة في الرمز الموحد وتنبيتها أو عرضها داخل المنشأة.
١٥,٨ يجب أن يكون الرمز بحالة سليمة وظالي من العيوب.
٣,١٥,٨ في حال رغبة المستفيد عرض الوثائق والملصقات، كإرشادات والتبيهات (أرقام الباغات، منع التدخين، إرشادات الدفع المدني، أوقات العمل الرسمية، أي وثائق أخرى خاصة بالمنشأة وغيرها)، يجب عرضها على مستعرض لوحي أو شاشة أو إطار واحد أو أكثر وأن تكون بحالة سليمة وظاليه من العيوب.

١٦,٨ العاملون بالمشروع:

- يلتزم المستثمر بـلائحة الاشتراطات الصحية للمطاعم والمطابخ وما في حكمها الصادرة عام ١٤٤٠هـ - ٢٠١٩م، المعدلة بالقرار الوزاري رقم (٩٣٩) و تاريخ ١٤٤١/١٩٠٠٠٤ و المعمم برقم (٤٥٣٣) و تاريخ ١٤٤١/٢٧٠٠٠١هـ وما يستجد عليها من تعديلات أو تحديثات.

١٧,٨ المسئولية عن حوادث العمل:

- يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارأة أو المركبات، نتيجة عدم إلتزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.

١٨,٨ الاشتراطات الأمنية:

- يلتزم المستثمر بجميع ما ورد بنظام استخدام كاميرات المراقبة الأمنية والصادرة بالمرسوم الملكي الكريم رقم ٥/٤٤٤/٣ و تاريخ ٣٠/٣/١٤٤١هـ، وأي قرارات ذات صلة.
يلتزم بتفعيل الاشتراطات الأمنية المتعلقة بـكاميرات المراقبة الأمنية وأجهزة التفتيش والكافش في الحراسة الأمنية الخاصة في ضوء ما ورد بالتعيم الوزاري رقم (٥٦٦١) و تاريخ ٢٨/١١/١٤٣٧هـ بخصوص تلك الاشتراطات.

١٨,٨ يجب تركيب كاميرات داخل المشروع، بها خاصية التسجيل الرقمية.





أمانة المنطقة الشرقية

وادارة المدن
الادارة العامة للاستثمارات وتنمية الإيرادات
بلدية عين دار

كراسة الشروط والمواصفات
(ترميم وتشغيل وصيانة محلات تجارية ببلدية عين دار)

الاشتراطات الفنية





الاشتراطات الفنية:

٩

كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

١,٩

الالتزام بتطبيق متطلبات كود البناء السعودي، والمعايير والمتطلبات الفنية الموضحة أدناه، مع تنفيذ جميع الأعمال والتجهيزات والمواد طبقاً للمواصفات القياسية السعودية.

١,١,٩

الالتزام باعتماد كافة أعمال التصميم والإشراف على ترميم وتجهيز تلك الأنشطة (محلات تجارية) التي يتم إنشاؤها من قبل مكاتب هندسية ومقاولين معتمدين لدى الوزارة.

٢,١,٩

ترميم شامل وصيانة وتجديد المحلات التجارية:

٢,٩

يلازم المستثمر ما يلي:

١,٢,٩

القيام بالأعمال المطلوبة بما في ذلك الصيانة العامة، وإصلاح الأضرار، وتجديد الدهانات، وتشطيف الأرضيات، والإضاءة.

٢,٢,٩

يلازم المستثمر بترميم وتجهيز المجمع التجاري بجميع مرافقه ومبانيه ليؤدي الغرض المخصص له بصورة جيدة.

٣,٢,٩

لا يسمح باستخدام المواد الكيميائية المصنعة أو الغير مقاومة للحرائق عند ترميم وتجديد بعض العناصر الإنسانية للمحلات التجارية.

٤,٢,٩

يمنع منعاً باتاً استخدام الأسبستوس أو أي مادة يدخل في تركيبها أو أي مادة ضارة.

٥,٢,٩

تشطيف الأرضيات من مواد غير منفذة للماء وغير ماصة، سهلة التنظيف والغسل، ومن مواد لا تتأثر بالمنظفات الصناعية، وتكون أرضية المبني ذات سطح مستو خال من التشقق والحفر، والبلاط أو السراميك الخشن عالي المقاومة لاحتكاك والتآكل، أو من الخرسانة المسلحة المغطاة بإحدى المواد العازلة عالية المقاومة، وتصميم بميل خفيف تجاه فتحات الصرف.

٦,٢,٩

ترميم جميع التشققات في المبني لمنع دخول أو إيواء الحشرات والقوارض.

٣,٩

اشتراطات الدفاع المدني:

٤

يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية من الحرائق الصادرة عن المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.

٤,٩

متطلبات واردة في البوابة الإلكترونية لوزارة البلديات والإسكان:

٤,٤,٩

يجب أن تكون واجهة المحلات من الزجاج الشفاف السيكوريت وما في حكمه بسماكه لا تقل عن (١٢ ملم)، مما يسمح بالرؤية الواضحة من الداخل والخارج وخارياً تماماً من العيوب (الخدوش واللامعات أو الثقوب) أو حسب المخططات المعتمدة للمبني.

٤,٤,٩

الالتزام في حالة وجود علامة تجارية مسجلة للمحلات، يجب أن يكون حجم اللافتة مناسباً للواجهة الخارجية، بإرتفاع لا يقل عن (٨٠ سم) وعرض لا يقل عن (٣٠ سم)، ولا يتجاوز واجهة المحل، وبالنسبة للبروز أن لا يزيد عن (٥ سم) من جدار المحل، وأن تشمل لافتة المحل كتابة المعلومات الآتية، بحجم خط (١٠٠ PT) وبإمكان اختيار مكانها حسب ما يتناسب مع تصميم لافتة المحل.

٤,٤,٩

اسم المنشأة حسب السجل التجاري.

▪

رقم السجل التجاري.

▪

في حالة عدم وجود علامة تجارية مسجلة للمحلات، يجب أن تكون لافتة المحل مطابقة للتصميم والهوية البصرية في هذه الأئحة بالألوان وبحجم ونوع الخط والعلامة التجارية الموددة بإرتفاع لا يقل عن (٨٠ سم) وعرض لا يقل عن (٣٠ سم)، ولا يتجاوز واجهة المحل، وبالنسبة للبروز أن لا يزيد عن (٥ سم) من جدار المحل ويحظر استخدام أي لافتات غير مطابقة أو غير مطابقة للمواصفات أو التغير في أماكن وأبعاد وأحجام التصميم المعتمد.

٣,٤,٩





اشتراطات الأعمال الكهربائية:

٠,٩

تطبق أحكام هذه الاشتراطات عند تصميم وتنفيذ وتركيب وتشغيل وصيانة كل الأنظمة والأجهزة والتركيبات الكهربائية وأنظمة التيار الخفيف للمواقع والمباني والمنشآت المحددة ضمن نطاق المشروع:

١,٠,٩

أن تكون جميع الأislak والتوصيلات الكهربائية المستخدمة في المحلات مطابقة للمواصفات القياسية المقررة ومخططة ومحمية بشكل يسمح بالصيانة والتنظيف والوقاية من التلوث.

٢,٠,٩

أن يتم استخدام المأخذ الكهربائية المعزولة ضد الماء في المناطق الرطبة وتحت التجهيزات الكهربائية (مثل وحدات التبريد والتجميد)، ويتم توزيعها في أماكن قريبة، ويسهل الوصول إليها، وتوصيل كل وحدة تبريد بالمأخذ الكهربائي الخاص بها طبقاً لجدول حسابات الأعمال المعمم بناءً على اشتراطات مواصفات كل وحدة.

٣,٠,٩

أن تكون لوحة التوزيع الكهربائية الرئيسية مطابقة للمواصفات القياسية المقررة من حيث خامة الصنع ونوعيات المفاتيح وكافة المكونات الأخرى.

٤,٠,٩

أن يتم تزويـد الشبـكة الكـهـربـائـيـة بـنـظـام أـسـلاـكـ أـرـضـيـةـ لـتـأـرـيـضـ لـتـجـبـ مـخـاطـرـ الصـعـقـ الـكـهـربـائـيـ حـسـبـ (كـوـدـ الـبـنـاءـ السـعـودـيـ لـلـكـهـربـائـيـ (SBC 401).

متطلبات السلامة الكهربائية:

١,٩

يجب أن تكون التوصيلات الكهربائية من النوع القطبي أو النوع الأرضي ومحمية من التيارات العالية ومدرجة حسب (UL1363).

١,٦,٩

يجب أن تكون التمديدات الكهربائية موصولة بشكل مباشر وآمن بمقبس مثبت بشكل دائم (في الجدار).

٢,٦,٩

عدم استخدام التمديدات الكهربائية كبديل عن الأislak الدائمة.

٣,١,٩

عدم لصق التمديدات الكهربائية في المباني والمنشآت أو تمديدها عبر الجدران والأسقف والأرضيات وتحت الأبواب أو الأثاث أو السجاد وحمايتها من أي أضرار يمكن أن تتعرض لها سواء كانت بيئية أو مادية.

٤,١,٩

يجب المحافظة على التمديدات الكهربائية في حالة زلـةـ عـقـدـهاـ.

٥,١,٩

يجب أن تكون التمديدات الكهربائية موصولة بشكل مباشر في مقبس معتمد.

٦,١,٩

يجب أن تكون التمديدات الكهربائية من التمديدات التي يتوفـر بها خطـوـطـ أـرـضـيـةـ حتـىـ تـوـافـقـ معـ الأـجـهـزـةـ

٧,١,٩

الـكـهـربـائـيـةـ المـهـمـوـلـةـ التـيـ تـحـتـويـ عـلـىـ خـطـوـطـ أـرـضـيـةـ أـيـضاـ.

٨,١,٩

يجب استخدام التمديدات الكهربائية في توصيل الأجهزة الكهربائية المحمولة فقط باستثناء الدفایات الكهربائية المحمولة حيث يجب أن توصل مباشرة في مقبس معتمد.

٩,١,٩

يجب ألا تقل مساحة مقطع سلك التوصيل الكهربائية عن السعة المقدرة للجهاز الكهربائي المحمول.

١٠,١,٩

يجب أن تكون مساحة العمل الخاصة بصيانة معدات الخدمات الكهربائية مطابقة للأبعاد المطلوبة.

١١,١,٩

يجب توفير أغطية معتمدة لجميع عـلـىـ التـوـزـعـ وـالـمـفـاتـيـحـ وـالـمـاـخـدـ الـكـهـربـائـيـ وـيـظـرـ الـكـوـدـ اـسـتـخـدـامـ العـلـبـ الـكـهـربـائـيـةـ المـكـشـوـفـةـ.

١٢,١,٩

يسـمـحـ باـسـتـخـدـامـ الأـسـلاـكـ المـؤـقـتـةـ لـتـرـكـيـاتـ الطـاقـةـ الـكـهـربـائـيـةـ وـتـجـهـيـزـاتـ الإـضـاءـةـ لـمـدـةـ لـاـ تـجـاـوزـ ٩ـ يـوـمـاـ

عـلـىـ أـنـ تـوـافـقـ هـذـهـ التـمـدـيـدـاتـ مـعـ مـتـطـلـبـاتـ (NFPA 70).

١٣,١,٩

يـظـرـ اـسـتـخـدـامـ الـمـدـوـلـاتـ مـتـعـدـدـةـ الـمـاـخـدـ بـكـافـةـ أـنـوـاعـهـاـ مـاـ لـمـ تـكـنـ مـتـوـافـقـةـ مـعـ مـتـطـلـبـاتـ (NFPA70).

١٤,١,٩

يـجـزـيـزـ أـبـوـابـ غـرـفـ لـوـحـةـ التـحـكـمـ الـكـهـربـائـيـةـ بـلـوـحـةـ مـقـرـوـءـةـ وـوـاـضـحـةـ لـلـعـيـانـ مـكـتـوبـ عـلـيـهـاـ "ـغـرـفةـ كـهـربـائـيـةـ"ـ أـوـ "ـEـlـe~trical~R~o~o~m~"ـ أـوـ

١٥,١,٩

يـجـبـ أـنـ تـكـوـنـ أـبـوـابـ الـغـرـفـ الـكـهـربـائـيـةـ مـزـوـدـةـ بـذـرـاعـ فـتـحـ بـالـدـفـعـ يـفـتـحـ بـاـتـجـاهـ خـرـوجـ الـأـشـخـاصـ.

الاشتراطات الميكانيكية:

٧,٩

التأكد من كفاءة أنظمة التهوية والسلامة للعمل المستمر (٣٤) ساعة عند درجة حرارة لا تقل عن درجات الحرارة (DB MAX) المدرجة بالجدول رقم (١١) بالفصل الحادي عشر من كود البناء السعودي (SBC-601).

١,٧,٩





- ٢,٧,٩
الالتزام بتصميم وتنفيذ الأرضيات والقواعد للمعدات الميكانيكية تحت مسؤولية واعتماد استشاري مؤهل ومعتمد لتكون بالمقاومة الكافية لتحمل أوزان وقوى المعدات المثبتة عليها ويوصى أن تكون عن الخرسانة المسلحة، ويجب تحديد قوى وحالات التحميل وعمل عوازل الاهتزازات الازمة لكل معدة حسب كتالوجات أو شهادات الجهة المنتجة.
- ٣,٧,٩
الالتزام بأن تكون جميع المواصفات الفنية للأنظمة الميكانيكية مطابقة لمواصفات الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة (SASO).
- ٤,٧,٩
الالتزام بأن تحتوي المستدات الميكانيكية المقدمة على تفاصيل ومعلومات التصميم والمواد المستخدمة لكافة الأنظمة الميكانيكية.

اشتراطات التبريد والتهوية والتكييف:

- ١,٨,٩
تطبق أحكام هذه الاشتراطات على ترميم وتنفيذ وتركيب وتشغيل وصيانة كل الأنظمة والأجهزة والتركيبات الخاصة بالتهوية والتكييف والتدفئة.
- ٢,٨,٩
أن يتم توفير وسائل تهوية مناسبة وكافية، مع تجنب أي تدفق ميكانيكي للهواء من منطقة ملوثة إلى منطقة نظيفة.
- ٣,٨,٩
الالتزام بتطبيق متطلبات كود الميكانيكا السعودي (SBC ٠٤) وخاصية الباب رقم ٤، والجدول رقم (٤,٣,٣,١) متضمناً الحد الأدنى للتهوية لفراغات المباني التجارية.
- ٤,٨,٩
يوصى بتجميع مياه التكييف في المبني الجديدة التي تزيد حمولة التبريد بها عن (٣٥٠ KW) واستخدامها لأغراض الري أو صناديق طرد المراحيض.

- ٥,٨,٩
يمنع استخدام وحدات التكييف من النوع الشباك والصراوي، ويتم استبدالها بوحدات تكييف من النوع (سبليت) أو مركزي، مع مراعاة أن يكون مطابقاً لكود البناء السعودي الميكانيكي (SBC 501).
- ٦,٨,٩
التأكد من كفاءة أنظمة التهوية والسلامة للعمل المستمر (٢٤) ساعة عند درجة حرارة لا تقل عن درجات الحرارة (DB MAX) المدرجة بالجدول رقم (١١,١) بالفصل الحادي عشر من كود البناء السعودي (SBC-601).
- ٧,٨,٩
أن يتم مراعاة الصيانة والفحص الدوري لجميع الوحدات لضمان عدم وجود أي ترسيب أو ملوثات أخرى.

متطلبات الأمان والصحة والسلامة:

- ٨,٩,٩
يلتزم المستثمر باتخاذ الإجراءات الاحتياطية الازمة لمنع وقوع أية حوادث أو أضرار قد تلحق برواد المشروع أثناء ممارسة النشاط ووضع لوائح إرشادية توضح جميع التعليمات ومتطلبات السلامة.
- ٩,٩,٩
يلتزم المستثمر بتطبيق اشتراطات الأمن والسلامة الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.
- ١٠,٩,٩
يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارأة أو المركبات نتيجة عدم إلتزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات.
- ١١,٩,٩
عدم شغل الطرقات وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.

- ١٢,٩,٩
الالتزام العاملين بإرتداء وسائل الأمان والسلامة أثناء القيام بأعمال التنفيذ.
- ١٣,٩,٩
توفير صندوق للاسعافات الأولية يكون مزوداً بالماء ذات الأهمية الطبية مثل: الأشرطة اللاصقة الملوونة والأربطة الطبية والقطن والشاش، والمواد المطهرة ومواد العناية بالجروح الأخرى.
- ١٤,٩,٩
وضع لوحة تحذيرية داخل المحل بمنع تدخين التبغ بجميع أنواعه.
- ١٥,٩,٩
يجب تركيب كاميرات للمراقبة الأمنية وفقاً للمواصفات المعتمدة من الأمن العام.
- ١٦,٩,٩
أن يتم تنفيذ منزلي خاص بالأشخاص ذوي الإعاقة خالياً من العيوب، ولا يؤثر على الرصيف الخارجي، ولا يسبب أي تشويه في المظهر العام، ولا يسمح بأن تتجاوز زاوية الحناء المنزلي ١٠ درجة.





١٠.٩ اشتراطات الأعمال الصحية:

الالتزام بتطبيق متطلبات الكود الصحي السعودي (SBC-701) فيما يخص التمديدات الصحية وبالخصوص الفصل رقم (٤٢٢) متضمناً متطلبات الأدوات الصحية، والبند الفرعي رقم (١٠.٨,٣) متضمناً متطلبات المعدات الخاصة بحماية مورد المياه، والفصول رقم (٦١٣,٧) الخاصة بمتطلبات الهندسة الصحية، والفصل رقم (٦٠٣) متضمناً متطلبات الغازات الطبية، والفصل رقم (٦٣.٦) متضمناً متطلبات الأكسجين السائل.

الالتزام بتطبيق متطلبات كود (٢٠٢.٠ NFPA ٠٠) أو ما يتبعها من إصدارات فيما يخص متطلبات الغازات الطبية.

الالتزام بتطبيق متطلبات الهندسة الصحية الواردة في كود الصرف الصحي الخاص السعودي (SBC-٧.٢).

الالتزام بتطبيق الجزء الخاص بمتطلبات خزانات مياه الشرب من دليل الهندسة البيئية الصادر عن وزارة البلديات والإسكان.

الالتزام بتطبيق متطلبات الهندسة الصحية الواردة في كود البناء السعودي العام (١٠.٢ SBC).

١١.٩ متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة:

الالتزام بمتطلبات الكود السعودي لترشيد الطاقة (١٠.١ SBC) والتي تشمل التالي:

متطلبات العزل الحراري لغلاف المبني والذي يشتمل العناصر التالية: (الجدران الخارجية - السقف العلوي - النوافذ - الأبواب الخارجية - القباب)، وغيرها من الاشتراطات.

متطلبات التكييف والتدفئة والتي تشمل حسابات أحمال التكييف، والعزل الحراري لمجاري وأنابيب التهوية، واشتراطات التحكم بوحدات التكييف، وغيرها من الاشتراطات.

متطلبات تسخين المياه والتي تشمل حساب احتياجات المبني من المياه الساخنة، العزل الحراري لأنابيب المياه الساخنة، وغيرها من الاشتراطات.

متطلبات جودة الهواء داخل المبني، والتي تشمل اشتراطات التهوية داخل المبني وغيرها من الاشتراطات.

متطلبات الإنارة الداخلية والخارجية والتي تشمل كثافة الإنارة المستخدمة، اشتراطات توزيع أنظمة التحكم بالإنارة، متطلبات إنارة مخارج الطوارئ وغيرها من الاشتراطات.

متطلبات الكفاءة للمعدات داخل المبني والتي تشمل: المصاعد، والمدربات الكهربائية، والسلالم والسيور المتحركة، والمعدولات الكهربائية منخفضة الجهد.

١٢.٩ اشتراطات أعمال الوقاية والحماية من الحرائق:

يلزم الرجوع إلى متطلبات الكود السعودي للحماية من الحرائق (SBC801) والإلتزام بالاشتراطات التالية:

يجب أن تكون اللوحات الإرشادية لمخارج الطوارئ مضيئة ويمكن رؤيتها بسهولة وتعمل في حال انقطاع التيار الكهربائي لمدة (٩٠) دقيقة.

يجب أن تكون سبل الهروب مضاءة ومزودة بطاقة احتياطية وتعمل عند انقطاع التيار الكهربائي لمدة (٩٠) دقيقة.

الالتزام بتصميم وتنفيذ وتركيب وصيانة أنظمة مكافحة الحرائق بواسطة مكتب هندسي مؤهل من قبل المديرية العامة للدفاع المدني، كما يجب على المالك/المشغل التأكد من خلو ممرات الهروب من أي عوائق ووجوب التحقق الدوري من صلاحية المعدات، وعدم فصل التيار الكهربائي عنها في أي وقت من الأوقات.

يجب أن تكون لوحة الطاقة الاستيعابية معلقة.

يجب أن يكون هناك لوحات لسلام الدراج إن وجد حسب متطلبات كود البناء السعودي.





١٣,٩ متطلبات التخطيط للطوارئ:

يجب إعداد خطة معتمدة للإخلاء والسلامة والوقاية من الحرائق.

يجب تدريب الموظفين على خطة الإخلاء وإجراءات السلامة والوقاية من الحرائق.

١٤,٩ متطلبات أنظمة الحماية من الحرائق:

يجب تركيب طفایات الحریق بحیث لا یزید الارتفاع عن ١٥٠٠ مل (١,٥ م) عندما يكون وزن الطفایة ١٨ کج فأقل ولا یزید عن ١١٠٠ مل (١,١ م) عندما یتجاوز وزن الطفایة ١٨ کج، والمسافة بین قاعدة الطفایة وأرضیة الطابق لا تقل عن ١٠٠ ملم (٠,١ سم).

يجب صيانة طفایات الحریق بشكل دوري.

يحظر تغطیة مرش الحریق أو وجود دهان عليه إلا إذا كان من الشركة المصنعة، وفي حال وجود صعوبة في تنظیفه فيجب استبداله برشاش جديد معتمد.

يجب أن تكون لوحة تحكم الإنذار من الحریق مرتبطة بـ مدامات إمدادات المياه للمرشات والمضخات والخزانات ومفاتيح ضغط الهواء وتدفق المياه.

يجب أن تكون الغرف التي تحتوي على أدوات التحكم الخاصة بـ أنظمة تكييف الهواء والصمامات وصواعد نظام الرش وغيرها من أنظمة الإطفاء والإذار مثبتة عليها لوحة إرشادية للدلالة عليها.

يجب أن تكون أبواب الحریق بحالة جيدة ويتم فحصها سنويًا.

١٥,٩ متطلبات التخزين والنظافة العامة:

يجب أن يكون الموقع نظيف وخالي من تراكم المواد القابلة للاحتراق.

يجب أن يكون التخزين منظم ومرصوص بشكل مستقر.

يجب أن تكون المواد القابلة للاحتراق مخزنة ومحفولة بمسافة آمنة عن أجهزة التسخين ومصادر الاشتعال الأخرى.

يحظر التخزين الخارجي للمواد القابلة للاحتراق ضمن مسافة (٣ م) من المبني المجاور.

يجب أن تكون حاويات القمامات وعربات جمع الغسيل من مواد غير قابلة للاحتراق.

يحظر تخزين المواد في المخارج وسلام الدراج والمنحدرات والغرف الميكانيكية والكهربائية.

١٦,٩ تأمين إسعافات أولية:

على المستثمر تأمين كافة الإسعافات الأولية وجميع الأدوات الازمة (طبقاً لاشتراطات الصحة والإسعافات الصادرة من (الإدارة العامة لصحة البيئة بوزارة البلديات والإسكان) وأن يتم تدريب العاملين بالمبني لعمل الإسعافات الأولية الازمة وقت الحاجة.

١٧,٩ مواصفات المواد وجودة التنفيذ:

عدم الإضرار بالطرق والمرافق والبيئة المحيطة بالموقع، ممرات المشاة، المسارات المخصصة للدراجات الهوائية أو المجاورين، وإرجاع الشيء إلى أصله حال حدوث أي تلفيات وسد جوانب الحفر وتأمينها، مع ضرورة الإشراف الهندسي على كافة الأعمال.

تطبيق أسس السلامة المهنية في جميع أعمال التنفيذ بما يضمن عدم حدوث إصابات مثل: توفير السقالات، وسلام الدراج، وضمان التقيد بوسائل السلامة مثل: الخوذات والأحذية الواقية.

استخدام مواد ترميم وصيانة عالية الجودة مثل: (الدهانات المقاومة للتأكل والتغيرات الجوية - الأرضيات المتينة سهلة التنظيف - الأثاث والتجهيزات التي تتحمل الاستخدام اليومي).

التأكد من أن جميع أعمال الترميم تتوافق مع اللوائح والمعايير الفنية الصادرة من وكالة الوزارة للشؤون الفنية، بما في ذلك متطلبات السلامة والأمن والحفاظ على البيئة.

اعتماد جميع أعمال الإشراف على تنفيذ ترميم وصيانة المختبر طبقاً للتراخيص والمخططات المعتمدة من قبل مكتب استشاري مؤهل من وزارة البلديات والإسكان.





أمانة المنطقة الشرقية

وادارة المدن
الادارة العامة للاستثمارات وتنمية الإيرادات
بلدية عين دار

كراسة الشروط والمواصفات
(ترميم وتشغيل وصيانة محلات تجارية ببلدية عين دار)

المرفقات





المرفقات:

1

نموذج عطاء يقدم إلكترونياً في المنافسة:

1,1.

سعادة رئيس بلدية عين دار المحترم.
إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / ١٤ / المتضمن رغبتكم بتأجير موقع ترميم وتشغيل وصيانة محلات تجارية في مدينة عين دار بغرض استثماره من خلال المنافسة.
وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة تافية للجهالة.
نقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بأجرة سنوية قدرها () () ريال غير شامل ضريبة القيمة المضافة.

القيمة الإجمالية لكافل مدة العقد غير شامل ضريبة القيمة المضافة	قيمة الأجرة السنوية (ريال) غير شامل ضريبة القيمة المضافة		
كتابة	رقمًا	كتابة	رقمًا

وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمان بنكي بقيمة لا تقل عن ٢٥٪ من العطاء السنوي وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

اسم الشركة			
رقم السجل التجاري			
صادرة من	بتاريخ		
نوع النشاط			
هاتف	فاكس	جوال	
ص.ب	الرمز البريدي		

العنوان:

التاريخ

التوقيع





الموقع العام		جدول احداثيات الحدود		استئثاره تركيز	
PO. NO.	COORDINATES			البلدية	النقطة رقم
		E	N	الواقع في ح	الوقت
1	342372.854	2870679.642	عين دار الجديدة	١٢/٣/٢٠١٣	عين دار
2	342383.087	2870687.498	الكتلة السكنية القديمة	البلد القائم على القطعة
3	342398.848	2870666.875	المساكن	المساكن
4	342388.579	2870658.952	دار من	البلديه

الحدود والابعاد والمساحه كما يلى

شمالاً :- باقى القطعة رقم ت ١٠
١٢,٩٠ م اثنا عشر مترا وتسعون سم
بطول
شرقاً :- باقى القطعة رقم ت ١١
٢٥,٩٥ م خمسة وعشرون مترا وخمسون سم
بطول
جنوباً :- باقى القطعة رقم ت ١٢
١٢,٩٧ م اثنا عشر مترا وسبعين وتسعون سم
بطول
غرباً :- باقى القطعة رقم ت ١٣
٢٦,٠٠ م سته وعشرون مترا
بطول

المساحة ٣٣٦,٠٠ متر مربع

ثلاثمائة وستة وثلاثون متر مربع

فرة المفروض التمويжи للمساحة الأرضية متخصصون في الاعمال المساحية

ترخيص رقم (٩٨) (٣٣٨) (ص ب)

الغوفوف - مقابل شرفة سيفوك للعمارة

٣٥٨٢.٤٤ - ف / ٣٥٨٢.٣٣ -

٣٥٨٦.٩٩

هذا المخطط توضيحي لحدود وأبعاد ومساحة الأرض التي يدعى فيها المذكور أعلاه وحسب دلالته وعلى مسوبيته وهذا المخطط لا يعني ثبيت حدود ملكية إلا بعد موافقة الجهات المختصة والمكتب يظل مسؤليته تجاه حقوق الآخرين وتتحصل مسوبيته المكتب فقط في الأعمال التقنية وعند الترخيص لجل البناء يلزم مراجعة المكتب لعمل الاستئثار الخاص بالتركيز بعد موافقة الأمانة على الكروكي



كارت الوصف:

بيانات الموقع

اسم الحي	عين دار	اسم البلدية
الجديدة		
ت ١	رقم القطعة	رقم المخطط
محلات تجارية	النشاط المقترن	اسم الشارع
ت-٣ - تجاري	رمز الاستخدام	النشاط الاستثماري
٤٩.٤٢٥٩٠٩	خطوط الطول	دوائر العرض
٢٥ ٣٣٦,٠٠	٢٥.٩٤٦١٨٩	المساحة ٢٥
https://maps.app.goo.gl/uHxcw6Y9T7232kDy8		رابط الموقع

الموقع حسب المخطط المعتمد

الاتوال	الحدود	الاتجاه
٥ ١٢,٩.	باقي القطعة ت ايلها شارع عرض ١٢,٠٠ م (الأمير عبدالله بن خالد التركي)	شمالا
٥ ١٢,٩٧	باقي القطعة ت ايلها شارع عرض ١٢,٠٠ م (الأمير سعود بن نايف)	جنوبا
٥ ٢٠,٩٠	باقي القطعة ت ايلها القطعة ١	شرقا
٥ ٢٦,٠٠	باقي القطعة ت ايلها عمر مشاه	غربا

صورة المستكشف الجغرافي



المصور الفضائي





١.٣ نموذج محضر تسليم عقار للمستأجر:

محضر تسليم عقار		
		الرقم
		١٤ هـ / / التاريخ
العقار رقم		
بلدية		
تاريخه		رقم عقد التأجير
اسم المستأجر		
إقرار		
أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة ببياناته عالياً		
بتاريخ // ١٤ هـ لاستخدامه في ترميم وتشغيل وصيانة محلات تجارية بموجب عقد		
إيجار المبرم مع بلدية عين دار وقد قمت بمعاينته معاينه تامة نافية للجهازة شرعاً		
وبأنني قبلته على حالته في تاريخ استلامه.		
(ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى)		
وعليه أوقع		
التوقيع:.....		
رئيس بلدية:.....		
التوقيع:.....		
صورة لملف العقار		





٤٠. إقرار المستثمر:

بقر المستثمر بما يلي:

- اطلع على كراسة الشروط والمواصفات وعرف قاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
- يحق للبلدية تقدير قيمة العائد الاستثماري للمحلات التجارية وفقاً لأسعار السائدة للسوق العقاري.
- اطلع على لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) بتاريخ ١٤٤١/٦/٢٩هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (١٨٨٣) وتاريخ ١٤٤١/١٢/٢٣هـ والقرارات والتعاميم ذات الصلة وما يستجد عليه من تعديلات أو تحدیثات.
- اطلع على لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء الموقر رقم (٩٢) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/١٤٤٢هـ والقرار الوزاري رقم (٤٣٠٢٠٤٢) وتاريخ ١٤٣٣/٣/١٢هـ المبلغ به القواعد التنفيذية لائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية وجدول المخالفات والجزاءات البلدية الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان رقم (١٤٤٤/٩٠٥٨٠٤) وتاريخ ١٤٤٤/١١/٢٦هـ وما يستجد عليها من تعديلات أو تحدیثات.
- اطلع على اشتراطات اللوحتين التجارية العامة الصادرة بتعيم معالي وزير البلديات والإسكان رقم (١٤٣٧٩٧٥٠) وتاريخ ١٤٤٢/٢/٢٦هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.
- الالتزام بالأنظمة واللوائح والتعليمات الصادرة عن الأجهزة الحكومية ذات العلاقة بالنشاط.
- يجب أن تكون جميع الخدمات بالموقع باسم المستثمر ويتم تسليمها للبلدية بعد سداد كافة الفواتير والمستحقات للجهات ذات العلاقة.
- اطلع على اشتراطات المجمعات التجارية والأسواق الشعبية وما في حكمها الصادرة بالقرار الوزاري رقم (١٤٣١٥٦٩) وتاريخ ١٤٤١/٦/٠٢هـ وما يستجد عليها من تعديلات أو تحدیثات.
- اطلع على اشتراطات البقالات والتموينات والأسواق المركزية وما في حكمها الصادرة بالقرار الوزاري رقم (١٤٤٣٧٥٠) وتاريخ ١٤٤٢/١١/١٩هـ وما يستجد عليها من تعديلات أو تحدیثات.
- الالتزام باشتراطات المطاعم والمطابخ وما في حكمها الصادرة بالقرار الوزاري رقم (١٤٢٨٨/٤) وتاريخ ١٤٤١/٤/١١هـ والمبلغة بتعيم وكيل الوزارة للشؤون الفنية المكلف رقم (٦٨٢) وتاريخ ١٤٤١/٤/١١هـ والمحدثة بالقرار الوزاري رقم (١٤٤٢/٧٨٣١٨٤) وتاريخ ١٤٤٢/١١/٠٤هـ وما يستجد عليها من تعديلات أو تحدیثات.
- الالتزام بالاشتراطات الصحية للمطاعم والمطابخ وما في حكمها الصادرة عام ١٤٤٤هـ - ١٤٤٥هـ، المعدلة بالقرار الوزاري رقم (١٤٤١/١٩٠٩) وتاريخ ١٤٤١/١٩/٠٩هـ والمعمم برقم (١٤٣٣٤٠١) وتاريخ ١٤٤١/١٠/٢٧هـ وما يستجد عليها من تعديلات أو تحدیثات.
- يجب أن تكون جميع الخدمات بالموقع باسم المستثمر ويتم تسليمها للبلدية بعد سداد كافة الفواتير والمستحقات للجهات ذات العلاقة.
- عائن الموقع معينة تامة نافية للجهالة.

التوقيع





رقم العقد:
تاریخ العقد:

عقد تأجير

بعون الله وتوفيقه، تم الإتفاق في هذا اليوم...../..... على إبراهيم
عقد الاستثمار هذا (ويشار إليه فيما بعد بـ "العقد") بين كل من:
بلدية وعنوانها الوطني الموضح أدناه ويمثلها في التوقيع على هذا العقد بصفته
والمشار إليه فيما بعد بـ "مفوض بالتوقيع على العقد أو الطرف الأول"
العنوان:
هاتف:
فاكس:
ص.ب:
المدينة:
رمز البريدي:
البريد الإلكتروني:
وهو برقم بتاريخ وعنوانه الوطني الموضح أدناه
ويمثلها في العقد برقم بصفته والمشار إليه فيما بعد بـ "المستثمر الطرف
الثاني أو المستثمر"
العنوان المختصر:
رقم المبني:
اسم الشارع:
الحي:
المدينة:
رمز البريدي:
الهاتف:
فاكس:
البريد الإلكتروني:
ويشار إليهما مجتمعين فيما بعد "الطرفان" أو "الطرفين".

لما كان للطرف الأول الرغبة في استثمار العقار الموضح وصفه وبياناته في هذا العقد والكراسة.
ولما كان المستثمر قد اطلع على المستندات المبينة في هذا العقد، وعانيا العقار محل العقد معاينة
تامة نافية للجهالة والغرر، وتقديم بعرضه بموجب عطائه وتاريخ المبين في مستندات
العقد، لقيام باستثمار العقار المنصوص عليه في البند (الخامس).
ولما كان المستثمر مطلعاً ومدركاً خصوص العقد للأئحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر
السامي رقم (١٥٢) و تاريخ (٢٩/٦/١٤٢٩) وتعليماتها التنفيذية والقرارات الوزارية الصادرة بشأن ذلك
والأحكام المنصوصة عليها في هذا العقد.
ولما كان العطاء المقدم من المستثمر قد اقترب بقبول الطرف الأول لاستثمار العقار طبقاً للكراسة وسائر
وثائق العقد بموجب إشعار الترسية الصادرة من الطرف الأول برقم وتاريخ على الإجراءات
المنتهية بقرار لجنة الاستثمار رقم وتاريخ القاضي بقبول الطلب المقدم من المستثمر
لاستثمار ذلك العقار وفقاً لما ورد في الكراسة.
وحيث أقر الطرفان بأهليةهما المعتبرة شرعاً ونظاماً، فقد اتفقا على الآتي:



حكم التمهيد	البند الأول
يعتبر التمهيد السابق جزءاً لا يتجزأ من العقد ومكملاً ومتاماً لأحكامه.	
تعريف لمفردات العقد.	البند الثاني
توظيف وتشغيل العقار محل العقد واستغلاله بهدف المعاظفة عليه وتطويره.	الاستثمار
الأرض أو البناء العائد ملكيتها للطرف الأول والموضحة بياناتها وموقعها وحدودها ومساحتها ومكوناتها في البند (الرابع) من العقد وأي مبانٍ مضايقة خلال مدة العقد.	العقار
النشاط المراد إقامته واستثماره على العقار والمحدد في البند (الخامس) من العقد.	المشروع
القيام بأعمال البناء أو الترميم أو غير ذلك وفق الشروط والمواصفات المحددة في الكراسة بديث يكون المشروع جاهزاً للتشغيل.	تنفيذ المشروع
هي الجهات التي لها علاقة بالمشروع وتنفيذها، أو لها حق الرقابة عليه من الناحية النظامية والفنية والبيئية أو التي تقدم الخدمات الأساسية للمشروع.	الجهات ذات العلاقة
كراسة الشروط والمواصفات الخاصة بالمشروع، والتي تعد جزءاً لا يتجزأ من العقد.	الكراسة
فترة زمنية محددة في الكراسة غير مدفوعة، تتحسب من مدة العقد الأصلية، وتمحى للمستثمر لغرض تجهيز وإنشاء المشروع.	فترة التجهيز والإنشاء
مستندات العقد	البند الثالث
ال المستندات التالية مكملة ومتتمة ومفسرة لبعضها البعض وهي تشكل مستندات العقد: ١. وثيقة العقد الأساسية (العقد). ٢. الكراسة. ٣. محضر تسليم العقار. ٤. العطاء رقم بتاريخ وجميع مرافقاته. ٥. إشعار الترسية رقم بتاريخ ٦. المراسلات والطلبات الرسمية المتبادلة بين الطرفين في مرحلتي تقديم العروض وقبولها، والتي يتفق الطرفان كتابة على اعتبارها من ضمن مستندات العقد. ٧. الضمان البنكي. ٨. أي مستندات أخرى يتفق عليها الطرفان كتابة أنها من مستندات العقد إن وجدت. ٩. سجل تجاري ساري المفعول. ١٠. الرقم الضريبي. ١١. شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول. ١٢. شهادة الالتزام بالسعودية. ١٣. نموذج العطاء الأصلي المرفق بالكراسة. ١٤. شهادة الإشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول. ١٥. نسخة من الإعلان. ١٦. نموذج العطاء المقدم من الطرف الثاني. ١٧. الرسومات والمواصفات والتفاصيل المقدمة من الطرف الثاني.	<p>١- يتالف هذا العقد من المستندات الآتية:</p> <p>٢- تشكل هذه المستندات وحدة متكاملة وتعود كل واحدة منها جزءاً لا يتجزأ من العقد وأي اخلال بها يعد إخلالاً بالعقد.</p> <p>٣- في حال وجود اختلاف في مستندات العقد المحددة في الفقرة (١) من هذا البند فإن المستند المتفق عليه يسود على المستند الذي يليه وفقاً للترتيب الوارد فيها.</p> <p>٤- في حال وجود تعارض بين أحكام ونصوص هذا العقد وبين أحكام لأئمة التصرف بالعقارات البلدية والتعليمات التنفيذية لها والقرارات الوزارية الصادرة بشأن ذلك، تكون أحكام الأئمة والتعليمات التنفيذية لها والقرارات الوزارية هي الواجب تطبيقها.</p>





وصف الموضع	البند الرابع	
رقم القطعة: رقم المخطط: اسم الشارع: حدود الموضع: مساحة الموضع: المساحة الإجمالية: مساحة المبني:	وصف الموضع: الحي: المدينة: الرقم المخطط: اسم الشارع: حدود الموضع: مساحة الموضع: المساحة الإجمالية: مساحة المبني:	ا- يستثمر المستثمر العقار الموضع بياناته وموقعه وحدوده ومساحته كالتالي: - تعدد البيانات المضافة في وصف العقار والموضع في مستندات العقد جزءاً لا يتجزأ من الوصف ومكمل له.
الغرض من العقد	البند الخامس	
الغرض من هذا العقد، قيام المستثمر باستثمار العقار لتنفيذ مشروع هو (.....) ولا يجوز استخدام العقار لغير هذا الغرض، إلا بعد الحصول على الموافقة الخطية المسبقة من الطرف الأول، وفقاً لأحكام الأئحة والتعليمات التنفيذية لها والقرارات الوزارية الصادرة بشأن ذلك.		
مدة العقد	البند السادس	
مدة العقد () سنة / سنتين تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر العقار من الطرف الأول بموجب محضر تسلم موقع من الطرفين شريطة أن يتم التسليم خلال مدة لا تزيد عن (شهر واحد) من تاريخ توقيع هذا العقد، وفي حال تأخر المستثمر عن توقيع المحضر يتم إشعاره من الطرف الأول على عنوانه المنصوص عليه في صدر هذا العقد أو أي وسيلة نظامية أخرى، وتحسب مدة العقد من تاريخه هذا الإشعار.		
قيمة العقد وآلية الدفع	البند السابع	
ا- يلتزم المستثمر بسداد ضريبة القيمة المضافة للطرف الأول لقيمة العقد وفق الأنظمة والتعليمات المتعلقة بها. ٢- إذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع خلال الفترة الزمنية المغطاة له للتجهيز والإنشاء المنصوص عليها في الكراسة فيتحمل سداد مبلغ العقد عن تلك الفترة دون أدنى مسؤولية قانونية أو مالية على الطرف الأول ناتجة عن ذلك، ولا يتم تعويض المستثمر عما أنشأه وجهزه في العقار. ٣- في تطبيق أحكام هذا البند، يعد مقدار السنة التعاقدية (١٢) اثناء عشر شهراً ميلادياً، ببدأ احتسابها من تاريخ بدء مدة العقد المنصوص عليها في البند (السادس).		
مبلغ الدفعة	تارikh الدفعة	رقم الدفعة
التزامات المستثمر	البند الثامن	
١- الحصول على التراخيص الازمة من الطرف الأول ومن الجهات ذات العلاقة قبل البدء في تنفيذ المشروع. ٢- تأمين وسائل الأمان والسلامة الازمة لحماية الأشخاص والمنشآت داخل العقار حسب تعليمات الجهات ذات العلاقة. ٣- تنفيذ وتشغيل العقار المشروع وفقاً للكراسة والمخططات المرفقة بهذا العقد.		





<p>٤- البدول على موافقة الطرف الأول على اسم الجهة الاستشارية المكلفة بالإشراف على تنفيذ المشروع.</p> <p>٥-أخذ الموافقة الخطية من الطرف الأول قبل عمل أي إضافة أو تعديل في العقار أو المشروع لم يرد في الكراسة يراه المستثمر ضروريًا، ويعود تقدير الموافقة من عدمها إلى الطرف الأول.</p> <p>٦- سداد أي رسوم أو ضرائب أو أي مقابل مالي يفرض من قبل الدولة على ذلك العقار أو المشروع، ويشمل ذلك لا الدعم المتعلقة منها بإنشاء وتشغيل المشروع، وتحمل تكاليف إيصال واسطة تلك الخدمات التي يحتاجها مثل الكهرباء، والماء والهاتف والصرف الصحي وغير ذلك، ويعد هذا العقد تفويضاً من المستثمر إلى الطرف الأول بنقل الفوائير الخاصة بإيصال الخدمات للمشروع باسم المستثمر.</p> <p>٧- تشغيل وصيانة العقار والمشروع بشكل دوري وفقاً لكراسة الشروط المحددة من قبل الطرف الأول أو الجهات ذات العلاقة معتمدة.</p> <p>٨- إزالة أي مخالفة لأحكام العقد والكراسة والرخصة، وتعديل الوضع بما يتلاءم مع إلتزاماته التعاقدية.</p> <p>٩-عدم مخالفة الأنظمة والتعليمات المعمول بها في المملكة، وتحمل المسؤلية أمام أي طرف يلحقه ضرر نتيجةً لخطأ أو تقمير أو غيره، وكذلك كافة التعويضات والمطالبات وأي تكاليف أخرى ناتجة عن هذا العقد.</p>	
<p>المنشآت والتجهيزات المقاومة على العقار</p> <p>بما لا يخل بما ورد في الفقرة (١) من البند الثامن " تؤول ملكية جميع المنشآت والتجهيزات الأساسية والثابتة التي يقيمهها المستثمر على العقار إلى الطرف الأول بعد إنتهاء مدة العقد وتمدياته - إن وجدت دون أي تعويض عنها، ويسلمها المستثمر للطرف الأول بحالة جيدة وصالحة للاستعمال، ويتم استلام الموضع بموجب محضر استلام موضع من الطرفين يذكر فيه كافة محتويات العقار.</p>	<p>البند التاسع</p>
<p>الرقابة على تنفيذ العقد</p> <p>للأمانة / البلدية والجهات ذات العلاقة - وفقاً لاحتياصاتها - الحق في الرقابة على العقار أو المشروع في أي وقت خلال مدة العقد.</p>	<p>البند العاشرة</p>
<p>التعاقد عن الباطن والتنازل عن العقد</p> <p>١- لا يحق للمستثمر تأجير العقار عن الباطن لكامل أو أي جزء منه للغير، أو التنازل عن العقد إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الطرف الأول.</p> <p>٢- في الحالات التي يوافق فيها الطرف الأول للمستثمر على التأجير من الباطن، يكون المستثمر مسؤولاً بالتضامن مع المستأجر من الباطن</p>	<p>البند الحادي عشر</p>





أمام الطرف الأول عن كامل مبلغ العقد والإلتزامات المنصوص عليها في هذا العقد.	البند الثاني عشر
فسخ العقد أو إنتهاء مدة العقد أولاً: يحق للطرف الأول فسخ هذا العقد مع بقاء حقه في الرجوع على المستثمر فيما لدنه من ضرر في أي من الحالات التالية: ١- إذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع خلال الفترة الزمنية المعطاة له للتجهيز والإنشاء، ما لم يتقدم المستثمر للأمانة / البلدية بمبررات معتبرة مرفق بها جدول زمني لإنتهاء إنشاء المشروع وتوافق عليه الأمانة / البلدية، وعلى أن تكون تلك الفترة الجديدة مدفوعة الأجر، وفي حال عدم الإلتزام بها من قبل المستثمر فيتم فسخ العقد من قبل الأمانة/البلدية بما لا يخل بما ورد في البند السابع من العقد. ٢- إذا أخل المستثمر بأي من بنود هذا العقد أو بالكراسة ولم يصح ذلك خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إنذار الطرف الأول له بذلك. ٣- في اشتراطات الصيانة والتشكيل إذا أخل المستثمر بأي بند من بنود هذا العقد أو بالكراسة المتعلقة بها، ولم يصح ذلك خلال ثلاثة أيام من تاريخ إنذار الطرف الأول له بذلك. ٤- إذا تأخر المستثمر عن سداد مبلغ العقد وفق ما جاء في البند السابع مدة تزيد عن ثلثين يوماً من بداية كل سنة إيجارية. ٥- وفاة المستثمر وعدم تقديم كامل الورثة أو من يمثلهم خلال تسعين يوماً من وفاته بطلب خطيب للأمانة البلدية بطلب الاستمرار بتنفيذ العقد واستكمال الإجراءات النظامية المتعلقة بذلك. ٦- إذا أفلس المستثمر، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره أو جرى حل الشركة، أو تصفيتها اتفاقاً أو نظاماً، أو قضاء أو صدر أمر بوضمه تحت الحراسة، أو تعين حارس قضائي على موجوداته. ٧- إذا تبين أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي الجهات الخاضعة لأحكام الأئحة أو حصل على العقد عن طريق الرشوة، أو التحليل، أو التزوير أو التلاعب أو مارس أيها من ذلك أثناء تنفيذ العقد. ٨- أي مسندات أخرى يتحقق عليها الطرفان كتابة أنها من مستندات العقد - إن وجدت. ثانياً: عند فسخ هذا العقد أو إنتهاء مدة العقد يسلم المستثمر الطرف الأول الضمانات المتعلقة بتنفيذ المشروع وفق ما جاء في الكراسة. ثالثاً: على المستثمر عند فسخ أو إنتهاء العقد إخلاء العقار فوراً وتسليمه للطرف الأول بموجب محضر تسليم متضمن كافة الموجودات والتجهيزات، وفي حال عدم قيامه بذلك فيتحقق للطرف الأول اتخاذ كافة الإجراءات النظامية. على أن تكون أجراة كل يوم تأخير منه في تسليم العقار بأجرة يومية مماثلة للأجرة اليومية لهذا العقد، من غير إخلال بحق الطرف الأول بمطالبة المستثمر ما زاد على ذلك وفق الأنظمة والتعليمات ذات الصلة. رابعاً: للمستثمر طلب إلغاء عقده خلال مدة العقد ويعود تقديم الموافقة على ذلك من عدمه للأمانة / البلدية، على أنه في حال الموافقة ينتهي العقد بتسليم المستثمر للعقار بموجب محضر تسليم متضمن كافة الموجودات والتجهيزات موقع من الطرفين.	البند الثالث عشر
تعديلات العقد لا يجوز تعديل نصوص هذا العقد إلا باتفاق الطرفين كتابة على ذلك التعديل.	



النظام واجب التطبيق	البند الرابع عشر
يُخضع العقد للأنظمة واللوائح والتعليمات ذات العلاقة في المملكة، وهي الحاكمة على ما جاء في هذا العقد، لا سيما لأدلة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي الكريم رقم (٤٠٢٩) وتاريخ ٢٩/٦/١٤٤٤هـ والتعليمات التنفيذية لها والقرارات الوزارية الصادرة بشأن ذلك وهي الحاكمة على ما جاء في هذا العقد، ويجري تفسيرها وتنفيذها والفصل فيما ينشأ عنها من دعاوى أو مطالبات بموجبها.	
الإخطارات والمراسلات	البند الخامس عشر
١- تتم الإخطارات والمراسلات بين الطرفين عن طريق العنوانين الموضحة أمام كل طرف بصدر العقد، ويكون الإبلاغ عن طريقها صحيحاً منتجاً لآثاره النظامية من تاريخ الاستلام أو من تاريخ رفض المستلم استلامه بموجب محضر موقع من الطرف الأول. ٢- إذا تغير عنوان الطرف الثاني المحدد في العقد، فيجب عليه تبليغ الطرف الأول بذلك قبل سبعة أيام من تاريخ تغيير العنوان، فإن لم يتم الإبلاغ فيعد الإبلاغ على العنوان المسجلة في هذا العقد أو المبلغ رسمياً للطرف الأول منتجاً لآثارها النظامية.	
الخلاف بين الطرفين	البند السادس عشر
المحكمة الإدارية هي الجهة المختصة بالفصل فيه في أي نزاع ينشأ بين الطرفين بشأن هذا العقد وتنفيذه.	
نسخ العقد	البند السابع عشر
درر هذا العقد من نسختين اصليتين باللغة العربية واستلم كل طرف نسخة منه للعمل بموجبها وتوثيقاً لما تقدم فقد جرى التوقيع عليه في اليوم والسنة المبينين في مقدمته.	

والله ولي التوفيق ..

الطرف الأول

الطرف الثاني

